

CONVENIOS URBANÍSTICOS

LOS TARAHALES
Norma zonal E-40, con “EMICELA, S.A.”



CONVENIO E-40 "LOS TARAHALES"
"EMICELA, S.A."

ÍNDICE

- Propuesta de Convenio
- Titularidad
- Informes

PROPUESTA DE CONVENIO



ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS
Servicio de Urbanismo
Astº.: Convenio Emicela
Ref.: JST/JMCM

En Las Palmas de Gran Canaria a 20 de Marzo de 2012.

REUNIDOS

De una parte, **DON MARTÍN MUÑOZ GARCÍA DE LA BORBOLLA**, cuyas restantes circunstancias personales no se expresan por actuar en ejercicio de su cargo de Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, que le fue conferido por Decreto nº 385/2012, de 3 de enero, publicado en el B.O.P. núm. 7, de 13 de Enero de 2012, con domicilio a estos efectos en esta Capital, Calle León y Castillo, número 270, y con C.I.F. número P3501700C.

De otra parte, **D.ª MARIANELA ARENCIBIA HERNÁNDEZ**, mayor de edad, provista del DNI nº 43.755.376-S, y **DON SERGIO ARENCIBIA HERNÁNDEZ**, mayor de edad, provisto del DNI 43.645.323-V ambos con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Canal Izquierdo nº 5 (subida) Polígono Industrial de Arinaga.

INTERVENCIÓN Y CAPACIDAD

El Sr. **DON MARTÍN MUÑOZ GARCÍA DE LA BORBOLLA**, interviene en representación del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. La facultad de representación le resulta de la delegación de competencias conferidas por el Ilmo. Sr. Alcalde por el citado Decreto núm. nº 385/2012, de 3 de enero, asistido por la Sra. **DOÑA ANA MARÍA ECHEANDÍA MOTA**, en su calidad de Secretaria General de este Ayuntamiento

La Sra. **D.ª MARIANELA ARENCIBIA HERNÁNDEZ** y **D. SERGIO ARENCIBIA HERNÁNDEZ** intervienen en nombre y representación de las sociedades **EMICELA SA** cuya representación ostentan en su condición de Consejeros Delegados según escritura de poder otorgada ante el notario Don Jesús Toledano García con fecha 10 de Julio de 2007 al nº 3393 del protocolo del mismo Notario

Reconociéndose las partes intervinientes capacidad legal suficiente para la suscripción del presente **CONVENIO URBANÍSTICO**, y en su virtud

EXPONEN

ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS
Servicio de Urbanismo
Asfº.: Convenio Emicela
Ref.: JST/JMCM

PRIMERO.- TITULARIDAD DE LAS FINCAS OBJETO DEL CONVENIO.-

La entidad EMICELA SA es propietaria de los solares sitos en la carretera de Los Tarahales, que se indican y describen a continuación:

1. **URBANA: CASA DE DOS PISOS O PLANTAS** señalado actualmente con el nº 105 de la Recta de los Tarahales de esta ciudad de Las Palmas de G.C. Construido sobre un solar situado donde llaman Los Tarahales, en el pago de Las Rehoyas, del término municipal de esta Ciudad de Las Palmas de G.C que linda: al Norte o frontis, en la extensión lineal de diez metros, con la carretera denominada Recta de los Tarahales, al Sur o espalda, en línea de diez metros, con resto de la finca principal de donde se segregó, que se reservaron Don Faustino, Don Cipriano y Doña María Martín Jiménez, al Naciente o izquierda, entrando, en la longitud de veinte metros, con terrenos de Don Abel Cárdenes y al Poniente o derecha, en otra línea de veinte metros, con más terrenos de la referida finca matriz. El solar tiene una superficie de doscientos metros cuadrados de los que la edificación ocupa una superficie cubierta de ciento sesenta y tres metros cuadrados, hallándose la restante superficie destinada a jardín o patio accesorio.

TITULO: Por escritura de compra-venta otorgada ante el Notario Don Jesús Toledano García el 20 de abril de 2007 al nº 2017 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Finca nº 98420 del Registro de la Propiedad de Las Palmas nº 5, inscrita al folio 107 del Tomo 3026, Libro 1079, inscripción 4ª 16 vto. Del Libro 4 de Las Palmas, sección 3ª, tomo 760 del Archivo.

REFERENCIA CATASTRAL: 5573512DS057S0001LL

2. **EDIFICIO DESTINADO A ACTIVADES INDUSTRIALES** al que corresponde el número ciento siete en su frontis principal a la carretera C-813 a Arucas y el número veintiocho en su frontis posterior en la calle Juan de Gutenberg en el sector de Los Tarahales. Tiene planta sótano, planta baja y otras tres plantas altas. Ocupa una superficie de quinientos nueve metros cuadrados. Hay dos patios interiores de luces. El acceso al sótano mediante rampa de vehículos ascendente hasta la planta tercera. Linderos: al frontis o Norte, con la carretera C-813, a la derecha o Poniente, con terrenos de Don Antonio Cárdenes, a ala izquierda o Naciente, con casa del propio Señor Arencibia Rivero y calle en proyecto por donde tiene su entrada auxiliar, y a la espalda o Sur con la Calle Juan de Gutenberg.

ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS
Servicio de Urbanismo
Astº.: Convenio Emicela
Ref.: JST/JMCM

TÍTULOS: Por escritura de compra venta otorgada ante el Notario Don José Manuel Die Lamana el 21 de julio de 1998 al nº 2181 de su protocolo.
Don Jesús Toledano Gracia el 20 de abril de 2007 al nº 2017 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Finca nº 45040 del registro de la Propiedad de Las Palmas nº 5, inscrita al folio 31 vto. Del Libro 467 de la Sección 3ª, Tomo 2375 del archivo.

REFERENCIA CATASTRAL: 5573511DS5057S0001PL.

3. **EDIFICIO DESTINADO A ACTIVIDADES INDUSTRIALES** a la que corresponde el número ciento cinco en su frontis principal a la carretera C-813 a Arucas compuesto de tres plantas y sótano con terreno anejo. El sótano tiene una superficie construida de 79,50 m2, la planta baja o primera 242 m2, la planta segunda 224,88 m2, y la planta tercera y última 186,80 m2. el resto de la superficie no construida es el terreno anejo. Ocupa una superficie de 350 m2. Linderos: al frontis o Norte con la carretera C-813, a la derecha o Poniente con terrenos de Don Juan Díaz Pérez y Hermanos Martín Jiménez, a la izquierda o Naciente con edificación industrial propiedad de Emicela S.A, y a la espalda o SUR, con terrenos que fueron de Don Hermenegildo Hurtado.

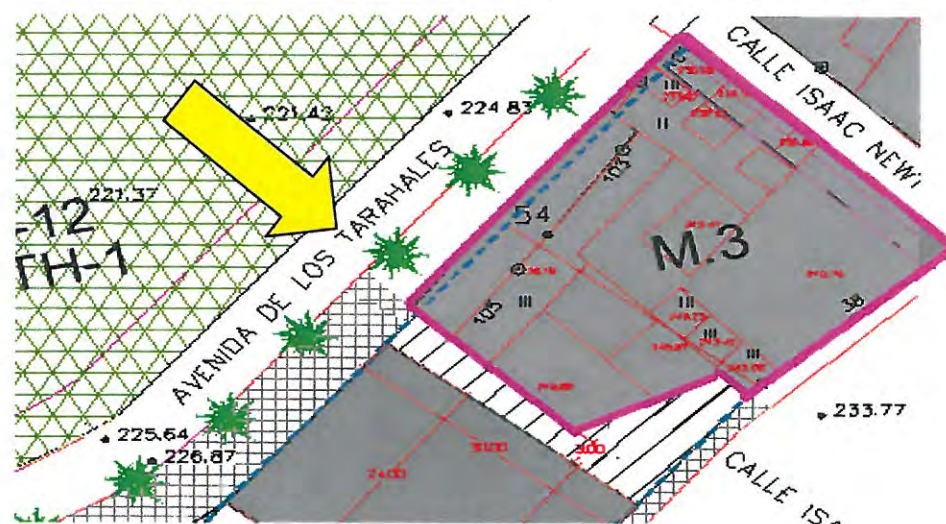
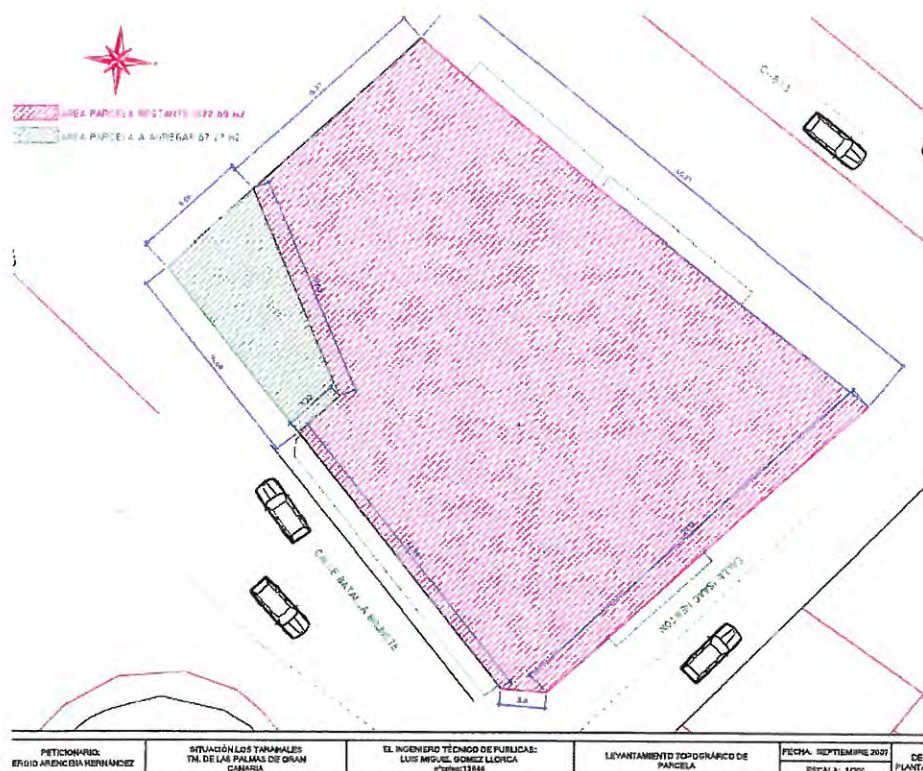
TÍTULO: Por escritura de obra nueva terminada otorgada ante el Notario D. José Corbi Coloma el 14 de agosto de 1996 al nº 1578 de su protocolo compra venta otorgada ante el Notario Don Jesús Toledano García el 20 de abril de 2007 al nº 2017 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Finca nº 66318 del registro de la Propiedad de Las Palmas nº 5, al folio 193 del libro 718 de la sección 3ª, Tomo 2665.

Las tres fincas registrales descritas, en realidad, conforman una parcela independiente de facto con la siguiente descripción:

“Urbana .- Solar situado en la recta de los Tarahales, en el término municipal de Las Palmas de G.c que linda; al Norte o frontis con la denominada carretera Recta de Los Tarahales, al Sur o espalda con Calle Juan de Gutemberg, al Este con calle Isaac Newton y al Oeste con la propiedad . Su cabida es de 1022,69 metros cuadrados aproximadamente”

ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS
Servicio de Urbanismo
Astº.: Convenio Emicela
Ref.: JST/JMCM



4. **SOLAR situado en el LOMO DE SAN LAZARO**, de este término municipal que mide nueve metros lineales de frontis por veinte metros y veinticinco centímetros también lineales de fondo, contados estos a partir de once metros y setenta y cinco centímetros lineales del eje central de la carretera del estado, ocupando por tanto una superficie de ciento ochenta y dos metros y veinticinco decímetros cuadrados. Es parte de los solares números

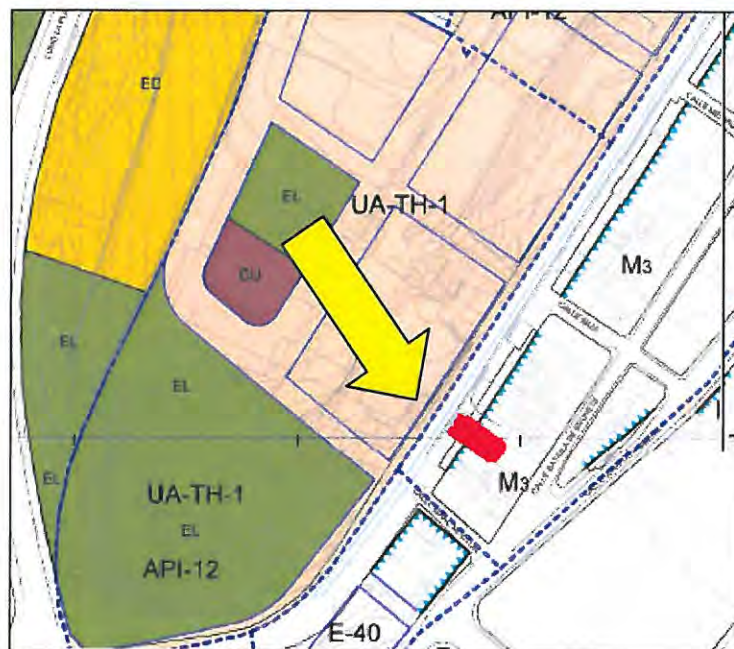
ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS
Servicio de Urbanismo
As^{to}.: Convenio Emicela
Ref.: JST/JMCM

treinta y seis y setenta seis del citado plano de urbanización, linda al Norte o frontis , con la carretera del Estado que desde esta ciudad conduce a Agaete, al Sur o espalda con solar de Don Vicente Carmelo Granado Pérez, al Naciente o izquierda entrando, con solar de la señorita Gemma Guedes Cárdenes y al Poniente o derecha entrando, con solar de Don Ramón Cecilio Rodríguez Díaz y en línea de tres metros con solar de Don Juan Martín Moreno Fleitas.

TITULO: Por escritura de compra venta otorgada ante el Notario Don Luis Ángel Prieto Lorenzo el 8 de noviembre de 1990 al n^o 3463 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Finca n^o 22472 del registro de la Propiedad n^o 5, inscrita al folio 16 vto. Del Libro 141 de Las palmas, Libro 212 de la sección 3^a, tomo 1993 del Archivo.

REFERENCIA CATASTRAL: 5775105DS5057N0001UA que aparece delimitada gráficamente en el siguiente plano digitalizado del Plan General



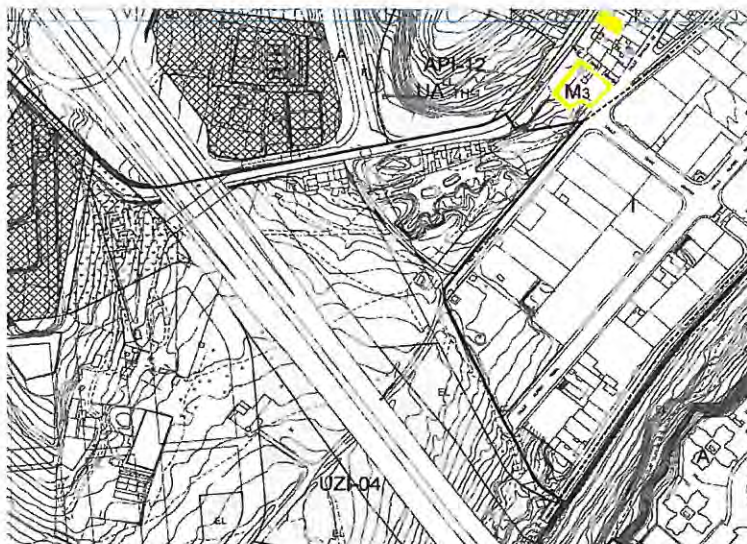
SEGUNDO.- En el Plan General vigente, Adaptación Básica se encuentran las parcelas mencionadas clasificadas como suelo urbano consolidado con Norma Zonal M3, según se constata en el siguiente plano digitalizado donde se delimitan las propiedades descritas en color amarillo:

ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS

Servicio de Urbanismo

Astº.: Convenio Emicela

Ref.: JST/JMCM



En aplicación de la ordenanza vigente las edificabilidades máximas de las dos propiedades descritas serían:

- Para la el solar ubicado entre la carretera de Los Tarahales, Isaac Newton y Juan de Gutenberg: 3.060 m² /e
- Para el solar con frente a la carretera de Los Tarahales: 546,75 m²/e

TERCERO.- Sin embargo, sobre dicho ámbito existen requerimientos topográficos como son un desnivel de cerca de 9 metros entre las rasantes de la C/ Juan de Gutenberg y la Recta de los Tarahales, además de que se encuentran en un enclave donde se simultanean regulaciones urbanísticas diversas tales como la norma zonal M3, la M5 establecida para el Peri " Los Tarahales", los bloques resultantes del Plan Parcial "Almatriche II" y la Industrial de " La Paterna", lo que pone de manifiesto la incapacidad de la ordenación asignada a las propiedades referidas para acometer su edificación, pues los parámetros ordenancistas no permitirán optimizar al máximo el aprovechamiento asignado.

Todas estas circunstancias han de ser abordadas, máxime por el esfuerzo económico que ha representado el traslado de las instalaciones industriales que desarrollaba el titular en parte de los solares lo que, además, ha imposibilitado acometer la regeneración del sector, circunstancias que sin duda aconsejaban introducir en el documento de Adaptación Plena del Plan General en redacción las rectificaciones necesarias a fin de posibilitar la asignación a las propiedades descritas que ostentan la condición de suelo urbano consolidado de una ordenanza acorde con su realidad urbanística netamente residencial, permitiendo la regeneración urbana de la zona mediante el traslado de las instalaciones industriales propiedad de la entidad EMICELA que se desarrollan en su ámbito, de tal manera que al tiempo que se elimina el negativo impacto visual que en la actualidad generan tales instalaciones se posibilita "compactar" el uso residencial deficitario, en coherencia con el principio de "compacidad y renovación" establecido en las Directrices de Ordenación y del

ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS
Servicio de Urbanismo
Astº.: Convenio Emicela
Ref.: JST/JMCM

Turismo de Canarias y asumido por el Ayuntamiento en su ordenación. Aplicando, por tanto, los parámetros que demandaría dar respuesta a los problemas de índole técnico-económico-urbanístico detectados, encontraría favorable acogida la asignación al sector de la ordenanza de cinco plantas más ático en el frente a la recta de los Tarahales y tres plantas y ático en el frente a la calle de Juan de Gutemberg, de los que se inferiría el incremento en la edificabilidad del sector que posibilitaría acometer por la empresa el traslado de la actividad.

CUARTO.- La asignación de la nueva ordenanza al sector genera una plusvalía de la que debe necesariamente participar la comunidad, para lo cual se prevé la cesión libre de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de Las Palmas de G.C del solar propiedad de la entidad EMICELA sito en Lomo de San Lázaro, correspondiendo la misma a la Finca nº 22472 del Registro de la Propiedad de Las Palmas nº 5, inscrita al folio 16 vto, del Libro 141 de Las Palmas, Libro 212 de la Sección 3ª, tomo 1993 del Archivo con una superficie aproximada de CIENTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS Y VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS (182,25 M2) destinando el mismo a los fines previstos en la normativa que regula el Patrimonio Publico del Suelo

QUINTO.- Por todo ello, las partes intervinientes, aprovechando la adaptación Plena del Plan General al Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo, manifiestan su voluntad de llegar a un acuerdo satisfactorio y beneficioso para todos mediante la suscripción del presente Convenio. El interés público es perfectamente compatible y armonizable con el interés del particular, quien, prestando conformidad a ceder al Ayuntamiento de Las Palmas el 50% de la plusvalía generada mediante la cesión del suelo necesario para su materialización, soluciona el problema que la aplicación de la ordenación vigente en las citadas propiedades genera, a fin de ofrecer un producto inmobiliario acorde con la realidad socio-económica del sector y además más adaptado al entorno.

SEXTO.- Los artículos 236 y siguientes del decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TR-LOTENC'00) habilitan al Excmo. Ayuntamiento para la suscripción de Convenios urbanísticos para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación del citado Texto, incluso antes de la iniciación formal de éstos, así como también la sustitución de aquéllas resoluciones, por lo que las partes intervinientes manifiestan su voluntad de llegar a un acuerdo satisfactorio y beneficioso para todos mediante la suscripción del presente convenio, que tiene a todos los efectos carácter jurídico administrativo, englobándose en el artículo 236.3.b), referente a los Convenios que incluyan o puedan tener como consecuencia posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor.

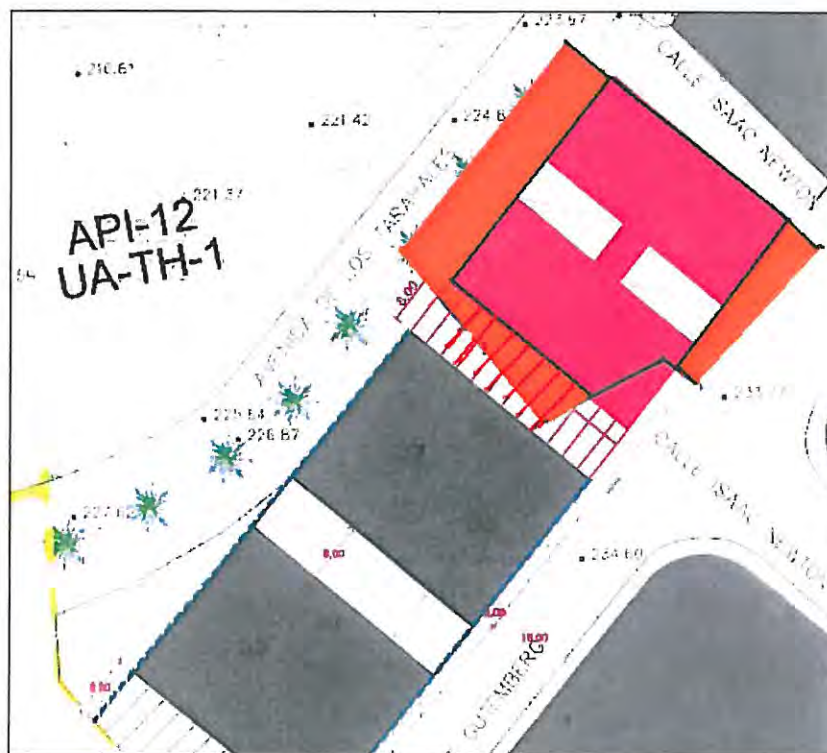
En su virtud, se propugna la suscripción del presente CONVENIO URBANÍSTICO, con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS
Servicio de Urbanismo
Astº.: Convenio Emicela
Ref.: JST/TMCM

PRIMERA.- Doña Marianela y Don Sergio Arencibia Hernández, en la representación que ostentan, se compromete en este acto:

1. A ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria el solar con frente a la carretera de Los Tarahales y número de gobierno 93, según se señala en el gráfico anterior como participación en la plusvalía generada. La superficie de los terrenos cedidos es de CIENTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS (182,25 m2). Dicho solar es el descrito en el exponiendo primero punto 4.
2. A ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, los terrenos situados entre las calles Juan Gutemberg, la carretera de Los Tarahales y el restante de la parcela, según se especifica en color naranja en el gráfico siguiente:



ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS
Servicio de Urbanismo
Astº.: Convenio Emicela
Ref.: JST/JMCM

- 3.- Completar la urbanización correspondiente a la Calle Juan Gutenberg y a la Carretera de Los Tarahales, así como la porción de terreno destinado a escaleras de conexión entre ambas calles.

SEGUNDA.- Por su parte, el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se compromete a establecer para la parcela resultante las siguientes determinaciones:

1. CONDICIONES DE PARCELA:

- La parcela resultantes no admiten segregaciones.
- Superficie es de 1.020 m² (34 m en el lindero hacia la Ctra./ Los Tarahales y 30 m en el sentido transversal).

2. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN: La edificación se posicionara en la alineación oficial. Se permitirá en el centro de la manzana, patio abierto a fachada hacia la Ctra./ Los Tarahales y hacia la Calle Juan de Gutenberg, y con un ancho mínimo de 6 m.

3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN: un 100% en las dos primeras plantas y un 80% en el resto (tomando como referencia de altura la rasante de la Ctra./ Los Tarahales).

4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD: La superficie edificable será de 5000 m², medida sobre la rasante de la Ctra. de Los Tarahales.

5. CONDICIONES DE ALTURA PARA LA MANZANA:

- 5 plantas hacia la Ctra. Los Tarahales y 3 plantas hacia la C/ Juan Gutenberg, más un ático retranqueado 5 m de la alineación a ambas calles.
- El segundo forjado hacia Ctra./ Los Tarahales coincidirá con el suelo de planta baja hacia la C/ Juan Gutenberg
- La altura máxima de cornisa del ático será de 21,30 m tomada sobre la rasante de la Ctra./ Los Tarahales.
- No se permitirán vuelos sobre ninguna de las fachadas.
-

6.- CONDICIONES DE COMPOSICIÓN: Todos los planos exteriores de la edificación, inclusive los situados hacia patios abiertos a fachada o espacios libres privados de parcela, tendrán tratamiento de fachada y acabados con materiales.

ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS

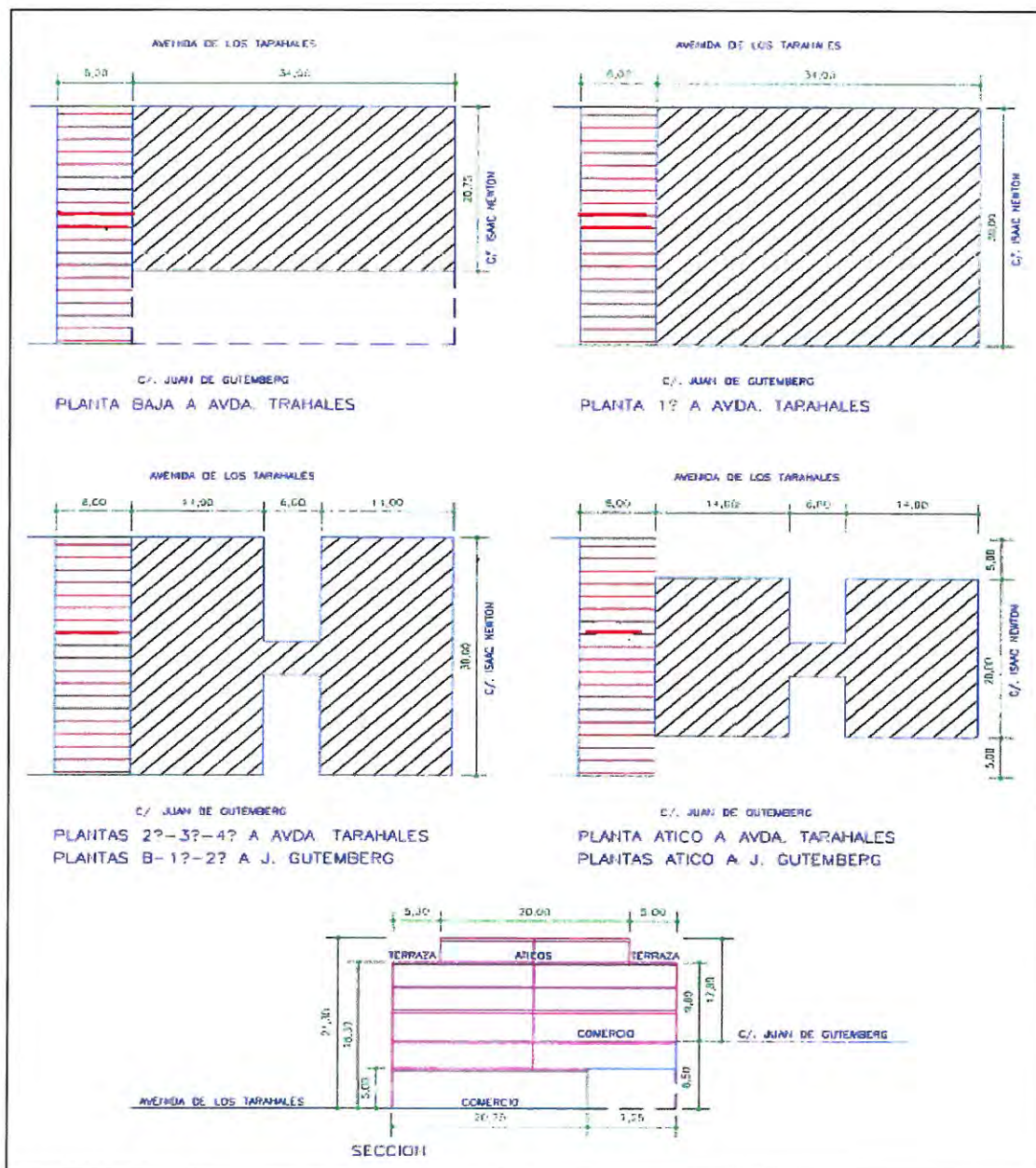
Servicio de Urbanismo

Astº.: Convenio Emicela

Ref.: JST/JMCM

La construcción sobre la altura máxima, que se integrará en un único volumen y que podrá contener solamente caja de escaleras, ascensor e instalaciones, no superará en un metro la altura máxima del ático

7.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN: Según se describen en el siguiente gráfico:



ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS
Servicio de Urbanismo
Astº.: Convenio Emicela
Ref.: JST/JMCM

- Altura:

- Será de cinco plantas hacia la Ctra./ Los Tarahales y 3 plantas hacia la C/ Juan Gutenberg, más un ático retranqueado 5 m de la alineación a ambas calles.
- El segundo forjado hacia la Ctra./ Los Tarahales coincidirá con el suelo de la planta baja hacia la C/ Juan de Gutenberg.
- La altura máxima de cornisa del ático será de 21,30 m tomada sobre la rasante de la Ctra./ Los Tarahales.

8.- CONDICIONES DE USOS:

a).- Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.

b).- Usos vinculados:

- Bajo rasante de la Ctra. Los Tarahales, transporte y comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
- Sobre rasante de la Ctra. Los Tarahales y Bajo rasante de la C/ Juan Gutenberg, terciario y servicio comunitarios en todas sus categorías y Administración Pública.

c).- Usos Complementarios en planta Baja, sobre rasante de la Calle Gutenberg, Terciario y Servicio Comunitarios en todas sus categorías y Administración Pública (si se ocupa esta planta alguno de estos usos, perderá la condición de uso cualificado el de Vivienda Colectiva, pero se mantendrá este uso en las plantas superiores a ésta).

d).- Usos Alternativos y autorizables: ninguno.

TERCERA.- Ambas partes convenían que la cesión a favor del Ayuntamiento del Solar ubicado en la Carretera de los Tarahales con una superficie CIENTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS (182,25 m2) tendrá lugar tan pronto se publique la normativa del Plan en el Boletín Oficial de la Provincia, tal y como dispone el art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases de Régimen Local y el artículo 51.2 del RPIOSPC.

CUARTA.- El presente Convenio urbanístico se sujeta a los requisitos establecidos en los artículos 236 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del

ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS
Servicio de Urbanismo
As^{to}.: Convenio Emicela
Ref.: JST/JMCM

territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias, aprobado por D.L. 1/2000, de 8 de mayo, y demás disposiciones vigentes. El mismo se perfeccionará y obligará a las partes tras la firma de su texto definitivo.

QUINTA.- Las partes se comprometen a realizar cuantos actos, y otorgar cuantos documentos públicos sean precisos para la debida formalización, constancia y desarrollo de lo convenido.

SEXTA.- El presente Convenio urbanístico tendrá naturaleza y carácter jurídico administrativo, quedando por tanto las partes sujetas a la jurisdicción de los Tribunales Contencioso-Administrativos del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en caso de incumplimiento del mismo.

Y, en prueba de conformidad con lo expuesto, los comparecientes firman el presente Convenio, por triplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL CONCEJAL DE GOBIERNO DEL ÁREA DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS
(Decreto 385/2012, de 3 de enero)



Martin L. Muñoz García-Borbolla

SECRETARIA GENERAL DEL PLENO



Ana M^a Echeandía Mota

DOÑA MARIANELA ARENCIBIA HERNÁNDEZ



DON SERGIO ARENCIA HERNÁNDEZ



TITULARIDAD



041694

Luis Angel Prieto Llorente
Notario

Año 1.990.-

Núm. 3.463.-

PRIMERA COPIA DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA = OTORGADA
POR DON JOSE NARANJO DOMINGUEZ, A FAVOR DE:

LA ENTIDAD "EMICELA, SOCIEDAD ANONIMA".-

TL. 2112101. R. 7.
35001 Las Palmas de Gran Canaria

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	
Dep. de F. - Ayuntamiento de Plusvalía	
Fecha de Prescripción	7-2-1.991
N.º Orden Municipal	4.538
N.º Código de inscripción	41.694
Concepto de	T

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO CINCO DE LAS PALMAS
PRESENTADO a las 10:50 de hoy 7
de junio de 1.990 asien-
to folio 15 del diario 15 y en el
libro de Registro del R. D. 1986/88 con
el núm. 3766

35001 = Las Palmas, a 8 de noviembre de 1.990.-

c./ Reyes Católicos, 8

Teléfonos, 31 19 22 = 31 18 33



OR0479426

CLASE 8ª

NUMERO TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES.-----

En la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, a ocho de
Noviembre de mil novecientos noventa. - - - - -

Ante mí, LUIS ANGEL PRIETO LORENZO, Notario del Ilus-
tre Colegio de Las Palmas con residencia en la mis- -
ma, = - - - - -

----- COMPARECEN :-----

DE UNA PARTE: - - - - -

DON JOSE NARANJO DOMINGUEZ, mayor de edad, soltero, -
agricultor, vecino de Teror, con domicilio en Lomo --
del Pilón, número 18, con DNI., número: 42.553.394. -

Y DE OTRA PARTE: - - - - -

DON EMILIANO ARENCIBIA RIVERO, de nacionalidad espa--
ñola, mayor de edad, casado, Industrial, vecino de --
Teror, con domicilio en El Alamo, número 19; provisto
de DNI., número 42.483.315. - - - - -

ACTUAN: - - - - -

DON JOSE NARANJO DOMINGUEZ, por su propio nombre y --
derecho. - - - - -

Y DON EMILIANO ARENCIBIA RIVERO, como CONSEJERO- ----

DELEGADO y en nombre y representación de la Entidad Mercantil Anónima "EMICELA, SOCIEDAD ANONIMA", domiciliada en esta ciudad, Recta de Los Tarahales, --- 105; que fué constituida, por tiempo indefinido, -- mediante escritura otorgada en esta ciudad, ante el Notario Don José Manuel Die Lamana, el día 15 de -- Febrero de 1.985, é inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al folio 1, del tomo 390 General de Sociedades, número 238 de la Sección 3ª, - hoja número 4.071, inscripción 1ª. - - - - - Fué reelegido para tal cargo de CONSEJERO-DELEGADO- en JUNTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACION de dicha Sociedad, en sesión celebrada el día 10 de Febrero de 1.988, y elevado a público, mediante escritura ---- otorgada en esta ciudad, ante el Notario de la misma, Don Francisco Luis Navarro Aleman, el día 3 de Octubre de 1.990, al número 2.015 de su protocolo.- Copia autorizada de la misma, tengo a la vista en - la que le fueron concedidas, entre otras, las facultades enumeradas en el Artículo 23º de los Estatutos Sociales, de las que paso a transcribir como pertinentes a este otorgamiento, los siguientes --- particulares "...En general estará facultado para representar a la Sociedad en el giro y tráfico de -



OR0479427

CLASE 8ª

la misma, así como en toda clase de negocios y con-
tratos y actos relativos al objeto social. En espe-
cial se entenderá facultado para representar a la So-
ciedad en toda clase de negocios y contratos y actos-
relativos al objeto social, adquirir, enajenar, gra-
var y arrendar bienes de cualquier clase y naturale-
za, incluso inmuebles,...". - - - - -

Doy fe, que en lo omitido por innecesario no hay nada
que limita, restrinja ó condicione lo transcrito. - -

Y asegurandome la vigencia en su relacionado cargo y-
facultades. - - - - -

Tienen, a mi juicio, según concurren, capacidad legal -
bastante para otorgar la presente escritura de COM- -
PRAVENTA, y en su virtud, = - - - - -

----- EXPONEN -----

I.= Que DON JOSE NARANJO DOMINGUEZ, es dueño en pleno
dominio de la siguiente FINCA URBANA: - - - - -

SOLAR situado en el LOMO DE SAN LAZARO, de este tér-
mino municipal que mide nueve metros lineales de ----
frontis por veinte metros y veinticinco centímetros -

tambien lineales de fondo, contados éstos a partir-
de once metros y setenta y cinco centímetros linea-
les del eje central de la carretera del Estado, ---
ocupando por tanto una superficie de ciento ochenta
y dos metros y veinticinco decímetros cuadrados. Es
parte de los solares números treinta y seis y se- -
tenta y seis del citado plano de urbanización; lin-
da: AL NORTE o frontis, con la carretera del Estado
que desde esta ciudad conduce a Agaete; AL SUR o --
espalda, con solar de don Vicente Carmelo Granado -
Pérez; al NACIENTE o izquierda entrando, con solar-
de la señorita Gemma Guedes Cardenes; y AL PONIENTE-
o derecha entrando, con solar de don Ramón Cecilio-
Rodríguez Díaz y en línea de tres metros con solar-
de don Juan Martín Moreno Fleitas. - - - - -

TITULO: La adquirió DON JOSE NARANJO DOMINGUEZ, en-
estado de SOLTERO, por compra a DON JUAN ADOLFO NA-
RANJO DOMINGUEZ, mediante escritura otorgada en es-
ta ciudad, ante el Notario que fué de la misma, Don
Fernando Pérez Jofre de Villegas, el día 9 de Di- --
ciembre de 1.974, al número 1.623 de orden. - - - -

INSCRIPCION: Folio 166 del libro 114 del --
Ayuntamiento de esta Ciudad, finca número 7.049, --
inscripción 2ª. - - - - -



OR0479428

CLASE 8ª

SITUACION ARRENDATICA: Manifiesta la parte -
transmitente que dicha finca se halla libre de arren-
datarios. - - - - -

CARGAS: Manifiesta la parte transmitente, que
dicha finca se halla libre de cargas y gravámenes. No
obstante, yo, el Notario, hice la advertencia del arti-
culo 175 del Reglamento Notarial. = - - - - -

II.= Y persistiendo en su enunciado proposi-
to, - - - - -

----- ESTIPULAN -----

PRIMERA.= DON JOSE NARANJO DOMINGUEZ, vende-
y transmite la finca descrita en la exposición de es-
ta escritura, con cuanto a la misma le sea inherente-
ó accesorio, libre de cargas y de arrendamientos a la
Entidad EMICELA, SOCIEDAD ANONIMA, que acepta y ad- --
quiere por medio de su representante legal DON EMI- -
LIANO ARENCIBIA RIVERO. - - - - -

SEGUNDA.= El precio de la compraventa con- -
siste en la cantidad total y alzada de DOS MILLONES -
DE PESETAS, que la parte vendedora confiesa haber re--

cibido antes de este acto de la Sociedad comprado--
ra, a favor de la cual otorga la oportuna carta de-
pago. - - - - -

TERCERA.= Las partes aceptan, siendo todos
los gastos de esta escritura, de la exclusiva cuen-
ta de la parte compradora. - - - - -

CUARTA.= Mediante el otorgamiento de esta-
escritura, la parte compradora, toma posesión de la-
finca que adquiere. - - - - -

QUINTA.= La parte vendedora, faculta a la-
parte compradora, para subsanar cualquier defecto u
error se haya cometido en la redacción de esta es-
critura, hasta su total inscripción en el Registro-
de la Propiedad, y del título previo, firmando para
ello cuantos documentos públicos y privados sean --
necesarios. - - - - -

Quedan hechas las reservas y advertencias-
legales y especialmente las de índole fiscal. - - -

Así lo dicen y otorgan a mi presencia. - -

Leída por mí esta escritura previa renun--
cia que los señores otorgantes hacen de su derecho-
a leerla por sí, la ratifican y firman. - - - - -

Del conocimiento de los señores otorgantes
y de lo demás consignado en este instrumento públi-



OR0479429

CLASE 8ª

co, extendido en cuatro ----- hojas de la clase octava., serie OR., números 0479333, 0479332, 0479331, ----- y el presente, yo, el Notario, doy fe. = - - -

ESTA/N LA/S FIRMA/S DEL/LOS OTORGANTE/S.-SIGNADO:
LUIS PRIETO LORENZO.-RUBRICADOS Y SELLADO.-----

DOY FE DE QUE ES PRIMERA COPIA DE LA MATRIZ --
QUE BAJO EL NUMERO QUE ENCABEZA OBRA EN MI PROTOCOLO
GENERAL CORRIENTE DE INSTRUMENTOS PUBLICOS. Y PARA -
LA ENTIDAD COMPRADORA,-----
EXPIDO LA PRESENTE EL DIA 8 DE NOVIEMBRE DE 1.990,
EN CUATRO ---- HOJA/S DE PAPEL TIMBRADO DE LA 8ª CLASE,
SERIE OR, NUMERO/S: 0479426, 0479427, 0479428,-
Y EL PRESENTE.-

22.800 Ptas.
CANE APLICABLE:

"Por declaración-liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al presente documento ha sido ingresada la cantidad de **#120.000#** pesetas según carta de pago número **143159** de **16 NOV. 1990**. El interesado ha presentado copia del documento que se conserva en la Oficina para comprobación de la autoliquidación y, en su caso, rectificación o práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que procedan."

Las Palmas de G. C. de **16 NOV. 1990** de 1.98

El Jefe de la Sección



COMO. AYUNTAMIENTO
DE
LAS PALMAS DE G. C.

Arbitrio sobre el incremento de valor de los terrenos y tasa de equivalencia

Liquidación n.º **4462 Ag. Ejec. 191** practicada por el
Gestor de Plus-Valía, con fecha **15-02-91** ingresada
en Depositaria, según Carta de Pago n.º **4462 Ag. Ejec.**
de fecha **03-05-91**, por Ptas **#159.510 + 31.902 = 191.412#**
El Interventor



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS NUMERO CINCO

Inscrito el precedente documento al folio **141** del libro **212** de la
sección **3ª**, finca núm. **22.472** e inscripción **3ª** Tomo **1.993**
Las Palmas de Gran Canaria de **14/10** de 19 **91**

EL REGISTRADOR,



N.º Arcel. **1-3733** BASE: ☐ DECLAR. ☐ FISCAL ☐ VPO ☐ DA. 3.ª Ley 8/89 Hnoa. 12307

Asiento

37598

Luis Angel Prieto Lorenzo
Notario de Las Palmas

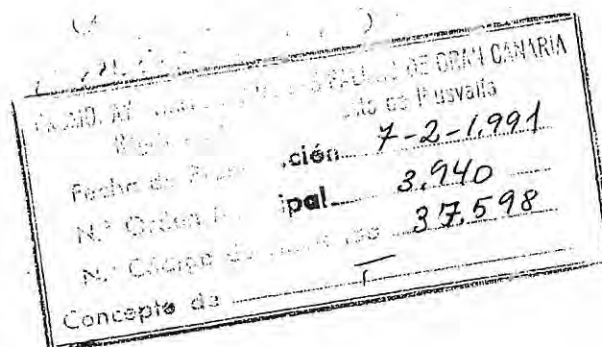


Año 1.990. =

Núm. 3.079. =

PRIMERA COPIA, DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA = OTOR=
GADA POR DON JOSE MANUEL GRANADO PEREZ, CON EL CONSENTI=
MIENTO DE SU ESPOSA EN FAVOR DE:

LA ENTIDAD "EMICELA, SOCIEDAD ANONIMA"



REPOSICION DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LAS PALMAS
11/15 de nov. 5
Ochute 1.990.8100-
10/08/2012 121.10.13.0002
1988.88.000
5933

35001 = Las Palmas, a 4 de OCTUBRE de 1.990. =

/ Reyes Católicos, 8
Teléfonos, 31 19 22 = 31 18 33

10500



OR0484765

CLASE 8ª

NUMERO TRES MIL SETENTA Y NUEVE.-----

En la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, a cuatro -
de Octubre de mil novecientos noventa. - - - - -

Ante mí, LUIS ANGEL PRIETO LORENZO, Notario del Ilus- -
tre Colegio de Las Palmas con residencia en la mis- -
ma, = - - - - -

----- COMPARECEN :-----

DE UNA PARTE: Los esposos DON JOSE MANUEL GRANADO PE-
REZ, Mecánico y DOÑA JUANA JIMENEZ RODRIGUEZ, sus la-
bores, ambos mayores de edad, y vecinos de esta po- -
blación, con domicilio en la Urbanización Divina Pas-
tora, Bloque 1, portal 1, 10-A; provistos de DNI., nú-
meros 42.480.983 y 42.536.381 respectivamente. = - - -

Y DE OTRA PARTE: - - - - -

DON EMILIANO ARENCIBIA RIVERO, de nacionalidad espa-
ñola, mayor de edad, casado, Industrial, vecino de --
Teror, con domicilio en El Alamo, número 19; provisto
de DNI., número 42.483.315. - - - - -

ACTUAN: - - - - -

DON JOSE MANUEL GRANADO PEREZ, por su propio nombre y

derecho y la señora Jimenez Rodriguez, al solo efecto de prestar el consentimiento exigido en el Código Civil. - - - - -

Y DON EMILIANO ARENCIBIA RIVERO, como CONSEJERO- --
~~DELEGADO y en nombre~~ y representación de la Entidad Mercantil Anónima "EMICELA, SOCIEDAD ANONIMA", domiciliada en esta ciudad, Recta de Los Tarahales, --- 105; que fué constituida, por tiempo indefinido, -- mediante escritura otorgada en esta ciudad, ante el Notario Don José Manuel Die Lamana, el día 15 de -- Febrero de 1.985, é inscrita en el Registro Mercan-- til de esta Provincia, al folio 1, del tomo 390 General de Sociedades, número 238 de la Sección 3a, - hoja número 4.071, inscripción 1a. - - - - -

Fué reelegido para tal cargo de CONSEJERO-DELEGADO- en JUNTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACION de dicha So-- ciedad, en sesión celebrada el día 10 de Febrero de 1.988, y elevado a público, mediante escritura ---- otorgada en esta ciudad, ante el Notario de la misma, Don Francisco Luis Navarro Aleman, el día 3 de Octubre de 1.990, al número 2.015 de su protocolo.- Copia autorizada de la misma, tengo a la vista en - la que le fueron concedidas, entre otras, las fa- - cultades enumeradas en el Artículo 239 de los Esta-



OR0484766

CLASE 8ª

tutos Sociales, de las que paso a transcribir como --
pertinentes a este otorgamiento, los siguientes par--
ticulares "...En general estará facultado para re--
presentar a la Sociedad en el giro y tráfico de la --
misma, asi como en toda clase de negocios y contratos
y actos relativos al objeto social. En especial se --
entenderá facultado para representar a la Sociedad en
toda clase de negocios y contratos y actos relativos--
al objeto social, adquirir, enajenar, gravar y arren--
dar bienes de cualquier clase y naturaleza, incluso -
inmuebles,...". - - - - -
Doy fe, que en lo omitido por innecesario no hay nada
que limita, restrinja ó condicione lo transcrito. - -
Y asegurandome la vigencia en su relacionado cargo y-
facultades. - - - - -
Tienen, a mi juicio, según concurren, capacidad legal -
bastante para otorgar la presente escritura de COM- -
PRAVENTA, y en su virtud, = - - - - -
----- EXPONEN -----
I.= Que a la Sociedad de Gananciales, formada por lo--

sesposos DON JOSE MANUEL GRANADO PEREZ y DOÑA JUANA JIMENEZ RODRIGUEZ, le pertenece en pleno dominio y sin atribución de cuotas, para su sociedad, la siguiente FINCA URBANA: - - - - -

SOLAR situado en el LOMO DE SAN LAZARO, de este término municipal que ocupa una extensión superficial de CIENTO VEINTIUN METROS CUADRADOS. Es parte de los solares señalados con los números ochenta y setenta y nueve de la parcela numero cuatro del citado plano de urbanización. Linda. AL SUR o frontis, con calle en proyecto en una extensión lineal de once metros; AL NORTE o espalda, con resto del solar número setenta y nueve que se reservaron los vendedores señores Cardenes Martinez, en línea de once metros, AL NACIENTE, en línea de doce metros con resto de los solares número ochenta y setenta y nueve; y AL PONIENTE en línea de diez metros con el solar número cuarenta de la referida parcela número cuatro. - - - - -

TITULO: El de compra a DOÑA CATALINA GRANADO PEREZ y otros, mediante escritura otorgada en esta población, ante el Notario Don Juan Zabaleta Corta, como sustituto de su compañero Don José Maria Bloch Rodriguez, el día 18 de Agosto de 1.965,-



OR0484767

CLASE 8ª

al número: 3.846 de protocolo. - - - - -

INSCRIPCION: Folio 57 del libro 786 del Ayuntamiento de esta Ciudad, libro 106 de la Sección 2ª, finca numero 6.601, inscripción 1ª. - - - - -

SITUACION ARRENDATICIA: Manifiesta la parte transmitente que dicha finca se halla libre de arrendatarios. - - - - -

CARGAS: Manifiesta la parte transmitente, que dicha finca se halla libre de cargas y gravámenes. No obstante, yo, el Notario, hice la advertencia del artículo 175 del Reglamento Notarial. = - - - - -

II.= Y persistiendo en su enunciado propósito, - - - - -

----- ESTIPULAN -----

PRIMERA.= DON JOSE MANUEL GRANADO PEREZ, con el consentimiento de su citada esposa DOÑA JUANA JIMENEZ RODRIGUEZ, vende y transmite la finca descrita en la exposición de esta escritura, con cuanto a la misma le sea inherente ó accesorio, libre de cargas y de arrendamientos a la Entidad EMICELA, SOCIEDAD ANO--

NIMA, que acepta y adquiere por medio de su representante legal DON EMILIANO ARENCIBIA RIVERO. - - -

SEGUNDA.= El precio de la compraventa consiste en la cantidad total yalzada de OCHOCIENTAS-CUARENTA Y SIETE MIL PESETAS, que la parte vendedora confiesa haber recibido antes de este acto de la -- Sociedad compradora, a favor de la cual otorga la -- oportuna carta de pago. - - - - -

TERCERA.= Las partes aceptan, siendo todos los gastos de esta escritura, de la exclusiva cuenta de la parte compradora. - - - - -

CUARTA.= Mediante el otorgamiento de esta escritura, la parte compradora, toma posesión de la finca que adquiere. - - - - -

QUINTA.= La parte vendedora, faculta a la parte compradora, para subsanar cualquier defecto u error se haya cometido en la redacción de esta escritura, hasta su total inscripción en el Registro de la Propiedad, y del título previo, firmando para ello cuantos documentos públicos y privados sean -- necesarios. - - - - -

Quedan hechas las reservas y advertencias legales y especialmente las de índole fiscal. - - -

Asi lo dicen y otorgan a mi presencia. - -



OR0484768

Leída por mi esta escritura previa renuncia-
que los señores otorgantes hacen de su derecho a ----
leerla por sí, la ratifican y firman. - - - - -

Del conocimiento de los señores otorgantes y de lo demás consignado en este instrumento público, extendido en cuatro ----- hojas de la clase octava., serie Or., números 0.484.824., 0.484.823., ----- 0.484.822 y el presente, yo, el Notario, doy fe. = - - -

ESTA/N LA/S FIRMA/S DEL/LOS OTORGANTE/S.-SIGNADO:
LUIS PRIETO LORENZO.-RUBRICADOS Y SELLADO,-----

DOY FE DE QUE ES PRIMERA COPIA DE LA MATRIZ --
QUE BAJO EL NUMERO QUE ENCABEZA OBRA EN MI PROTOCOLO
GENERAL CORRIENTE DE INSTRUMENTOS PUBLICOS. Y PARA -
LA ENTIDAD COMPRADORA, -----
EXPIDO LA PRESENTE EL DIA 4 DE OCTUBRE DE 1.990,
EN CUATRO -- HOJA/S DE PAPEL TIMBRADO DE LA 8ª CLA-
SE, SERIE OR, NUMERO/S: 0484765, LOS DOS SIGUIENTES -
EN ORDEN Y EL PRESENTE; Y AGREGANDOSE TAMBIEN OTRA -
HOJA TIMBRADA DE LA MISMA CLASE Y SERIE, NUMERO: ---
0484317, PARA ANOTACIONES TRIBUTARIAS Y REGISTRALES, -
RESPECTIVAMENTE. =



Box 145007 R. D. 1420/1900, N. C. 27515
 Branch 1 2 A. B. 3, 1, PAGE THREE
 Volume 1, Page 1, Page 1



LIBRERIA

LA EDITORIAL COMPAÑIA, S. A.

OCTUBRE

CUARTO 1--

DE

RESPECTIVAMENTE. =
OPORTUNIDAD PARA ASOCIACIONES, TRIBUTARIAS Y REGISTROS. --
HOJA TITULADA DE LA MISMA CLASE Y SERIE, NUMERO: ---
EN ORDEN Y EN PRESENTE; Y AGREGANDOSE TAMBIEN OTRO --
OPORTUNIDAD, LOS DOS SIGUIENTES --



OR0484317

CLASE 8ª

HOJA AGREGADA PARA ANOTACIONES TRIBUTARIAS Y REGISTRALES.=

"Por declaración-liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al presente documento ha sido ingresada la cantidad de 50820 pesetas según carta de pago número 138961 de 16 OCT. 1990. El interesado ha presentado copia del documento que se conserva en la Oficina para comprobación de la autoliquidación y, en su caso, rectificación o práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que procedan."

Las Palmas de G. C. a. de 16 OCT. 1990 de 1.ª

El Jefe de la Sección.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS NUMERO CINCO

Inscrito el precedente documento al folio 56 del libro 199 de la Sección 3ª, finca núm. 20.711 e inscripción 8ª Tomo 1969

Las Palmas de Gran Canaria 6 de NOVIEMBRE 1990

EL REGISTRADOR



N.º Arcel. 1-2 y 3.3. BASE: ☐ DECLAR. ☐ FISCAL ☐ VPO ☐ DA. 3.ª Ley 8/89 Hnos.

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
LAS PALMAS DE G. C.

Arbitrio sobre el incremento de valor de
los terrenos y tasa de equivalencia.

Liquidación n.º 581/91 practicada por el
gestor de Plus-Valía, con fecha 15-2-91 ingresada
en Deudor, según Carta de Pago n.º 3265
por 11-3-91, por Ptas. 189.201-4
El Interventor, R.D.





Númer 3393

Fecha: 10/07/2007

**ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS
SOCIALES**

Otorrada por:
EMICELA,S.A.

A Favor de:

JESUS TOLEDANO GARCIA
NOTARIO

C/. LOS BALCONES, 10
35001 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Registro Mercantil Las Palmas

T. 1.855 F. 118

EMICELA SOCIEDAD ANONIMA

Presentación: 1/176/809 Folio: 125

Prot.: 2007/3393/N/10/07/2007

Fecha: 01/08/2007 13:17 N.Entrada: 1/2007/8.460,0

Fres.RUA FIGUEROA MARRERO RICARDO-928295776

31 25 00 - 928 31 23 00

3 20 90

o@notariado.org



02/2007



7L6011751

JESUS TOLEDANO GARCIA
NOTARIO
C/ LOS BALCONES, 1. C.P (35001)
LAS PALMAS DE G.C (LAS PALMAS)
☎: 928 312200 ☎: 928 332090
✉: jesustoledano@notariado.org

NUMERO TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES. ----

En Las Palmas de Gran Canaria, a diez de Julio del año dos mil siete.-----

Ante mi, **JESÚS TOLEDANO GARCIA**, del Ilustre Colegio de Canarias, Notario de esta Capital, con residencia en la Ciudad de la fecha, -----

COMPARECE: -----

DOÑA MARIANELA ARENCIBIA HERNÁNDEZ, de nacionalidad Española, mayor de edad, Divorciada, de esta vecindad, domiciliada en la Urbanización San Francisco de Paula, Urbanización Tabaiba, calle Francisco de la Torre, número 43, con Documento de Identidad número 43.755.376-S.-----

INTERVIENE como Secretaria del Consejo de Administración y en representación de la Entidad Mercantil "**EMICELÁ, SOCIEDAD ANONIMA**" (Nº. A-35-081785 de Identificación Fiscal), domiciliada en la calle Canal Izquierdo, número 5 (Subida), Polígono Industrial de Arinaga, del término municipal de Agüimes, de Las Palmas de Gran Canaria; constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en esta Ciudad, ante el Notario don José-Manuel Die Lamana, el quince de Febrero de mil novecientos ochenta y cinco,

bajo el número 411 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia al folio 1 del Tomo General de Sociedades 390, número 238 de la Sección 3ª, Hoja número 4.071 e inscripción 1ª. Modificada para adaptación de sus Estatutos a la nueva Ley, por otra escritura otorgada en esta Ciudad, ante el Notario don Francisco-Luis Navarro Alemán, como sustituto de don José-Manuel Die Lamana, el 5 de Mayo de 1.992, que se inscribió en dicho Registro Mercantil al folio 1 del Tomo 968 General, Hoja 3.594 e inscripción 8ª. Trasladado su domicilio al anteriormente consignado, por otra escritura otorgada en esta Capital, ante el Notario autorizante, el veintiuno de Junio del año dos mil siete, bajo el número 3.061 de protocolo, ignorandose en estos momentos si está o no inscrita en el Registro Mercantil. -----

Se halla expresamente facultada para este acto, según resulta de certificación expedida por la propia compareciente, en su indicado carácter de Secretaria del Consejo de Administración de dicha Entidad, con el Visto Bueno de la Presidenta doña Araceli Arencibia Hernández, con firmas y rubricas que considero legítimas, por ser las que habitualmente usan, el nueve de Julio del corriente año, que me entrega e incorporo a esta matriz de la que queda formando parte integrante.-----

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 de la Ley 24/2.001 de, 27 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, yo, el Notario, HAGO CONSTAR, que a mi juicio,



7L6011752

02/2007

según resulta de los documentos auténticos y certificación reseñados, que he tenido a la vista, la señora compareciente, se encuentra suficientemente facultada para elevar a público acuerdos sociales como representante organico de la Entidad que representa.

Me asevera que sus facultades siguen vigentes sin modificar ni revocar y que no ha variado la capacidad jurídica de la entidad que en este acto representa. -----

Tiene, a mi juicio, según interviene, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de **ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES**, a cuyo efecto, -----

DICE Y OTORGA: -----

PRIMERO.- Que eleva a público los acuerdos de la Junta General y del Consejo de Administración de la Entidad Mercantil "**EMICELA, SOCIEDAD ANONIMA**", adoptados en sesiones celebradas el nueve de Julio del presente año, de Cese de los miembros del Organó de Administración, Designación de nuevos miembros del Consejo de Administración, Designación de Cargos y Delegación de Facultades, que, con todo detalle resultan en la certificación unida a la presente, cuyo contenido integro se da aquí por reproducido, evitandose inutiles repeticiones. -----

SEGUNDO.- Y solicita del señor Registrador Mercantil la práctica de los asientos dimanantes de esta escritura.-----

Así lo dice y otorga ante mí, según actúa. -----

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, la compareciente, según actúa, queda informada y acepta la incorporación de sus datos personales a los ficheros automatizados de la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. Su finalidad es la redacción del presente documento, su facturación y seguimiento posterior, así como las funciones propias de la actividad notarial. El Notario responsable de tales ficheros es el autorizante de este instrumento público, con residencia en Las Palmas de Gran Canaria, calle Los Balcones, número diez, y en su defecto, el Notario bajo cuya custodia se encuentre este protocolo.-----

Hechas las reservas y advertencias legales, en especial las del artículo 82 del Reglamento del Registro Mercantil, y de la Ley de 11 de Mayo de 1.995, y demás legislación sobre incompatibilidades e incapacidades.-----

Leída esta escritura en alta voz por mí el Notario, renunciando la compareciente a su derecho de hacerlo por sí, del que le enteré, la encuentra conforme, se ratifica en su contenido y firma. -----

De que me acredita su personalidad con el documento



02/2007



7L6011753

reseñado en la comparecencia, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de la otorgante, y en general de todo lo consignado en esta escritura, extendida en tres folios de papel exclusivo para documentos Notariales, números 7U2222119 y los dos siguientes en orden correlativo, yo, el Notario, que signo y firmo, doy fé.-

APLICACIÓN ARANCEL NOTARIAL. (Ley de Tasas 8/89).-----

BASE: DOCUMENTO SIN CUANTÍA. -----

Sigue la firma y rubrica del compareciente.-Signado
J.Toledano.-Rubricado y sellado. -----

SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS

DOÑA MARIANELA ARENCIBIA HERNANDEZ,
SECRETARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA
ENTIDAD MERCANTIL EMICELA, S.A. CON C.I.F.
A35081785

CERTIFICO: Que según consta en el Libro de Actas de la
Sociedad el día 9 de julio de 2007, se celebró en el domicilio social
de la Entidad, Junta General Extraordinaria de carácter Universal,
estando presentes todos los socios y por tanto representado todo el
capital social suscrito y desembolsado.

Se acuerda por unanimidad la celebración de Junta General
Extraordinaria de carácter Universal aprobándose unánimemente
los siguientes puntos como "Orden del Día":

- 1.- Cese de los miembros del Organó de Administración de la
Entidad.
- 2.- Designación de los nuevos miembros del Consejo de
Administración de la Compañía.
- 3.- Facultar, indistintamente, a los Consejeros Doña Araceli
Arencibia Hernández y a Doña Marianela Arencibia Hernández
para la ejecución de los acuerdos sociales.



02/2007



7L6011754

4.- Ruegos y preguntas.

5.- Redacción y en su caso, aprobación del Acta.

Abierta la sesión por el Sr. Presidente D. Emiliano Arencibia Rivero, y tras el oportuno debate se adoptaron por unanimidad los siguientes,

ACUERDOS

PRIMERO: La Junta, tras el fallecimiento del Presidente Don Emiliano Arencibia Rivero, acuerda por unanimidad cesar a los miembros del Consejo de Administración a quienes se les agradecen los servicios prestados durante el tiempo de su mandato.

SEGUNDO: Seguidamente, y por unanimidad se acuerda designar, por un periodo de cinco años, a los nuevos miembros del Consejo de Administración de la Sociedad que queda integrado por los siguientes componentes:

DOÑA ARACELI HERNANDEZ ARENCIBIA, de nacionalidad española, mayor de edad, viuda, vecina de Teror, con domicilio en El Alamo, núm. 7, con D.N.I. núm. 42.732.574T

DOÑA ARACELI ARENCIBIA HERNANDEZ, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la Avd. Juan Ramirez Bethencourt, núm. 5 y con D.N.I. núm. 43.645.322Q

DOÑA MARIANELA ARENCIBIA HERNANDEZ, de nacionalidad española, mayor de edad, divorciada, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle Francisco de la Torre, número 43B, San Francisco de Paula, y con D.N.I. núm. 43.755.376S

DON SERGIO ARENCIBIA HERNANDEZ, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle Cebrian, núm. 2 y con D.N.I. núm. 43.645.323V

DON EMILIANO ARENCIBIA HERNANDEZ, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en Pz. Perón, núm. 7 y con D.N.I. núm. 43.654.341L

Todos los designados, presentes en la Junta, aceptan por sí mismos el nombramiento, agradecen a la Junta la confianza que ha depositado en ellos y manifiestan que no se hallan incurso en ninguno de los supuestos de incompatibilidad previstos para el desempeño del cargo por la legislación vigente.

REUNION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Acto seguido, ante la Junta General, los señores Consejeros designados toman posesión de sus cargos, pasando la totalidad de los miembros del nuevo Consejo de Administración a reunirse ante la Junta llegando a la adopción de los siguientes acuerdos :



02/2007



7L6011755

El Consejo de Administración de la entidad acuerda por unanimidad designar los siguientes cargos dentro del mismo:

DOÑA ARACELI ARENCIBIA HERNANDEZ, es designada Presidenta del Consejo de Administración.

DON SERGIO ARENCIBIA HERNANDEZ, es designado Vicepresidente del Consejo de Administración.

DOÑA MARIANELA ARENCIBIA HERNANDEZ, es designada Secretaria del Consejo de Administración.

EMILIANO ARENCIBIA HERNANDEZ, es designado Vicesecretario del Consejo de Administración.

DOÑA ARACELI HERNANDEZ ARENCIBIA, es designada Vocal del Consejo de Administración.

Todos los designados presentes en el acto, aceptan los citados nombramientos, y manifiestan no hallarse incurso en ninguna de las incompatibilidades previstas para el desempeño del cargo, por la legislación vigente.

Se acuerda delegar todas y cada una de las facultades del propio Consejo, legalmente delegables, incluida la facultad de realizar avales a favor de terceros sin limitación alguna, en los Consejeros Doña Araceli Arencibia Hernández, Doña Marianela Arencibia Hernández, D. Sergio Arencibia Hernandez y D.

Emiliano Arencibia Hernández, para que ejerciten todas las facultades del Consejo legalmente delegables de manera solidaria e indistinta para aquellas operaciones por importe inferior a 120.200,00 €, o de forma mancomunada, dos cualesquiera de ellos, para operaciones por dicho importe o superior. Dichos señores aceptan dicha delegación.

TERCERO: Facultar ampliamente a Doña Araceli Arencibia Hernández y a Doña Marianela Arencibia Hernández, Presidenta y Secretaria del Consejo de Administración, respectivamente para que, indistintamente, eleven a público estos acuerdos sociales, otorgando al efecto cuantos documentos públicos, incluso complementarios o aclaratorios juzgue convenientes.

CUARTO: En ruegos y preguntas, nadie hace uso de la palabra.

QUINTO: Aprobar, una vez redactada y leída, el acta que es firmada por los asistentes.

Y para que conste a los efectos legales pertinentes, expido la presente Certificación con el Visto Bueno de la Sra. Presidenta en Las Palmas de Gran Canaria, a nueve de julio de dos mil siete.

Vº. Bº.

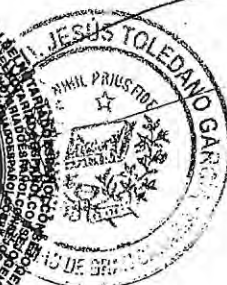
LA PRESIDENTA



LA SECRETARIA



ES COPIA AUTORIZADA LITERAL de su matriz con la que concuerda obrante en mi protocolo general corriente de instrumentos públicos bajo el número al principio indicado. Y a instancia de LA PARTE OTORGANTE la libro en seis folios de papel de uso exclusivamente notarial, el presente y los cinco anteriores en orden correlativo, de la misma serie, dejando nota en su original. En LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, a trece de Julio del año dos mil siete. DOY FE.-



REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REG
REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REG
REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REG
REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REG
EMOCIA SOCIEDAD ANONIMA
Presentación 1176809 Folio: 125
Procedimiento 1176809 N.º de Registro 112907/2007
Fecha 01/08/2007 13:17s N.º Entrada: 112907/8.450,0
Dña. LA FIGUEROA MARRERO RICARDO-928295776



Registro Mercantil Las Palmas

EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA. 35007 LAS PALMAS DE G. C.

EMICELA SOCIEDAD ANONIMA

DOCUMENTO : 1/2007/8.460/0

DIARIO : 176

ASIENTO : 809

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a su inscripción en la fecha de la presente nota, en el:

TOMO : 1855

LIBRO : 0

FOLIO : 118

HOJA : GC-5594

HOJA BIS:

INSCRIP.: 30.

INS. BIS :

Conforme a los artículos 333 RH y 80 RRM, SE HACE CONSTAR, que según resulta de los archivos informáticos del Registro (artículos 12 y 79 RRM), la hoja registral de la entidad no se halla sujeta a cierre registral alguno, no constando extendido asiento alguno relativo a su disolución, quiebra, suspensión de pagos, ni de los previstos en la legislación concursal.

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Registro de Resoluciones Concursales, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

HONORARIOS (sin I.G.I.C.):

N.FACTURA:

LAS PALMAS DE G. C. 9 de Agosto de 2007

EL REGISTRADOR



☐ BASE DECLARADA ☒ ACTO SIN BASE DE CUANTÍA Nº ARANCEL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS N° 5

Solicitante: D./Dña. EUROGESTION SCP J35915149

-- DATOS DE LA FINCA 22472 --

Municipio: PALMAS DE GRAN CANARIA LAS Sección: 03

Finca: 22472

IDUFIR: 35011000022684

PROVIENE DE TRASLADO DE LA FINCA 7049 DE PALMAS DE GRAN CANARIA LAS

Naturaleza de la finca: SOLAR

- Cuota de participación: 100,0000 %

----- LOCALIZACIÓN -----

Vía pública: CARRETERA DE LAS PALMAS A AGAETE

Número: SN

Nombre: LOMO DE SAN LAZARO

Código Postal: 35018

Superficie: 182,25 metros cuadrados

Linderos:

Norte: Con la carretera del Estado, que desde esta ciudad conduce a Agaete.

Sur: Con solar de don Vicente Carmelo Granado Perez.

Este: Con solar de la señorita Gemma Guedes Cardenes.

Oeste: Con solar de don Ramón Cecilio Rodríguez Díaz y en línea de 3 metros con solar de Don Juan Martín Moreno Fleitas.

----- DESCRIPCION DE LA FINCA: -----

URBANA: SOLAR SITUADO EN EL LOMO DE SAN LAZARO, que mide 9 metros lineales de frontis por 20,25 metros lineales de fondo, contados estos a partir de 11.75 centímetros lineales del eje central de la carretera del Estado, ocupado por tanto una superficie de 182.25 metros cuadrados. Es parte de los solares n° 36 y 76 del citado plano de urbanización.

-- TITULARES DE LA FINCA --

Nombre del titular:	Dni/CIF	Tomo	Libro	Folio	Alta	Baja
EMICELA SA	A35081785	1993	212	141	3	

100 % del PLENO DOMINIO con carácter OTRO

-- CARGAS --**----- Cargas de la finca -----**

AFECCION desde la fecha 04/07/1991, CADUCADA SIN CANCELAR, motivada por el documento de VENTA a que se refiere la inscripción/ anotación 3ª.

----- OBSERVACIONES -----

La expresada finca se halla inscrita en el folio 141 del tomo 1993, libro 212, inscripción/ anotación 3.

A petición del notario D./Dña. GERARDO BURGOS BRAVO, se solicitó el día 22/06/00 Nota simple notarial de esta finca.

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (Arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).

PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS), veintisiete de octubre de 2010
Antes de la apertura del diario

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales contemplados en el mismo han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica 15/1999 de 14 de diciembre pudiendo ejercitarlo dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS N° 5

Solicitante: D./Dña. EUROGESTION SCP J35915149

-- DATOS DE LA FINCA 20711 --

Municipio: PALMAS DE GRAN CANARIA LAS Sección: 03

Finca: 20711

IDUFIR: 35011000021762

PROVIENE DE TRASLADO DE LA FINCA 6601 DE PALMAS DE GRAN CANARIA LAS

Naturaleza de la finca: SOLAR

- Cuota de participación: 100,0000 %

----- LOCALIZACIÓN -----

Vía pública: CALLE SIN NOMBRE

Número: SN

Urbanización: LOMO SAN LAZARO

Parcela: 4 SubPar.0

Polígono: 0

Código Postal: 35018

Superficie: 121 metros cuadrados

Linderos:

Norte: con resto del solar número setenta y nueve que se reservan los vendedores señores Cárdenes Martínez, en línea de 11 metros.

Sur: con calle en proyecto en una extensión lineal de once metros.

Este: en línea de doce metros, con resto de los solares números ochenta y setenta y nueve.

Oeste: en línea de diez metros, con el solar número cuarenta de la referida parcela numero cuatro.

----- DESCRIPCION DE LA FINCA: -----

Solar sito en el lomo de San Lázaro. Es parte de los solares n° 80 y 79 de la parcela n° 4 del citado Plano de Urbanización.

-- TITULARES DE LA FINCA --

Nombre del titular:	Dni/CIF	Tomo	Libro	Folio	Alta	Baja
EMICELA SA	A35081785	1969	199	56	2	

COMPRA del PLENO DOMINIO con carácter Privativo

-- CARGAS --**- Arrastra cargas de FINCA 3423 DE SAN LORENZO DEBIDO A Segregación -**

Una SERVIDUMBRE a favor de la finca 4504 según consta en inscripción 5ª de fecha 12/08/1933, consistente en lo siguiente: Por razón de su procedencia aparece afecta a una servidumbre de paso a favor de la finca número 4504 obrante al folio 155 del tomo 104 de San Lorenzo, cuyo predio sirviente es el resto de la finca número 3423 al folio 177 del Libro 91 de San Lorenzo, con un ancho de cuatro metros y medio en la parte más angosta a partir del traste de la acequia de regadío de herederos de Don Rafael Massieu y otros, cuya servidumbre arrancando de la carretera que de esta Ciudad conduce a Agaete, cura la finca hasta llegar al ancho de riego, en cuyo punto forma un ángulo recto y paralela a la acequia llega hasta el lindero Naciente, en cuyo punto forma otro ángulo recto, se dirige hasta el final de la primitiva finca de cuya servidumbre se aprovecharon las parcelas segregadas previamente. Otra servidumbre de acueducto, para colocar o tender una tubería a la profundidad mínima de un metro desde la acequia que cruza la finca principal, por el lindero Poniente, hasta llegar al lindero Poniente de

la finca del Señor Rodríguez; constituida por don Angel Cardenes Cabrera mediante escritura otorgada en esta Ciudad el diez de Febrero de mil novecientos treinta y tres, ante el Notario Don José Murtula Soler.

-- Además de las citadas esta finca está gravada con las siguientes cargas: --
AFECCION desde la fecha 06/11/1990, CADUCADA SIN CANCELAR, motivada por el documento de VENTA a que se refiere la inscripción/ anotación 2ª.

----- OBSERVACIONES -----

La expresada finca se halla inscrita en el folio 56 del tomo 1969, libro 199, inscripción/ anotación 2.

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a "diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (Arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).

PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS), veintisiete de octubre de 2010
Antes de la apertura del diario

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales contemplados en el mismo han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Organica 15/1999 de 14 de diciembre pudiendo ejercitarlo dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

INFORMES

INFORME DE TASACIÓN

1.- FINALIDAD

La finalidad del presente informe es la valoración de un solar con motivo de ser incluido en el expediente de adquisición por cesión gratuita de la entidad EMICELA S.A.

2.- IDENTIFICACION Y LOCALIZACION

Dirección del solar: Solar sito en calle **Recta Los Tarahales con número de gobierno 93**, en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas.

Datos registrales: Registro de la propiedad nº 5 de Las Palmas de Gran Canaria, Finca nº 22.472 obrante al Tomo 1.993, del Libro 212, Folio 141, inscripción 3ª.

Referencia catastral: 5775105DS5057N0001UA

Superficie solar: 182,25 m²

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION

Relación de documentos utilizados:

Nota Simple de Registro.

Plano de situación.

Relación de comprobaciones realizadas:

Comprobación con fotografías aéreas del vuelo del año 2007.

Descripción.

Superficies.

Situación urbanística.

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad: Las Palmas de Gran Canaria.

Entorno: El solar se encuentra en el barrio de los Tarahales. El terreno se encuentra parcialmente urbanizado, sin haber finalizado las infraestructuras y comunicaciones viarias.

5.- DESCRIPCION Y SUPERFICIE DEL TERRENO

Superficie parcela adoptada:	182,25 m ²
Ocupación máxima parcela:	100%
Superficie construida máxima sótano:	182,25 m ²
Superficie útil máxima sótano:	131,67 m ²
Superficie construida máxima viviendas	346,50 m ²
Superficie útil máxima viviendas	235,62 m ²
Superficie construida máxima local:	145,80 m ²
Superficie útil máxima local:	123,93 m ²
Número posible de viviendas (60 m ² /vda):	4 viviendas



TOTAL COSTES Y GASTOS	400.556,88 €
------------------------------	---------------------

Valor terreno proporcional de local	52.910,82 €
--	--------------------

8.2- VALOR SUELO DESTINADO VIVIENDAS PROTEGIDAS.

de conformidad con lo establecido en el artículo 27 apartado 6º de la Ley de Vivienda de Canarias, el precio máximo de venta del solar no podrá dar como resultado un valor de repercusión del suelo que exceda del 15 por ciento del precio máximo de venta de las viviendas y anejos.

VIVIENDAS PROTEGIDAS		
SUPERFICIE PARCELA	182,25	m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA	346,50	m2
SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA	235,62	m2
MÓDULO RÉGIMEN BÁSICO	1.374,00	€
TOTAL COSTE DE LA PROMOCIÓN	323.741,88	€

Valor del solar destinado a viviendas protegidas: 15% x 323.741,88 €

Valor máximo de la parcela correspondiente Viviendas protegidas	48.561,28 €
--	--------------------

9.- VALOR DE TASACION

Valor terreno proporcional de local	52.910,82 €
Valor terreno proporcional de viviendas protegidas	48.561,28 €

El Valor de tasación de la parcela: **101.472,10 euros**

El valor de tasación corresponde al obtenido por el método residual estático, aplicado exclusivamente al suelo, y el correspondiente a las viviendas protegidas en virtud del artículo 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Las Palmas de Gran Canaria, a 27 de octubre de 2010.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



Fdo.: Carlos Lombardo González



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

5775105DSS5057N0001UA

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CR TARAHALES 93 Suelo
	35013 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	---
AÑO CONSTRUCCIÓN	---
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	---

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CR TARAHALES 93
	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	0
SUPERFICIE SUELO (m ²)	186
TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

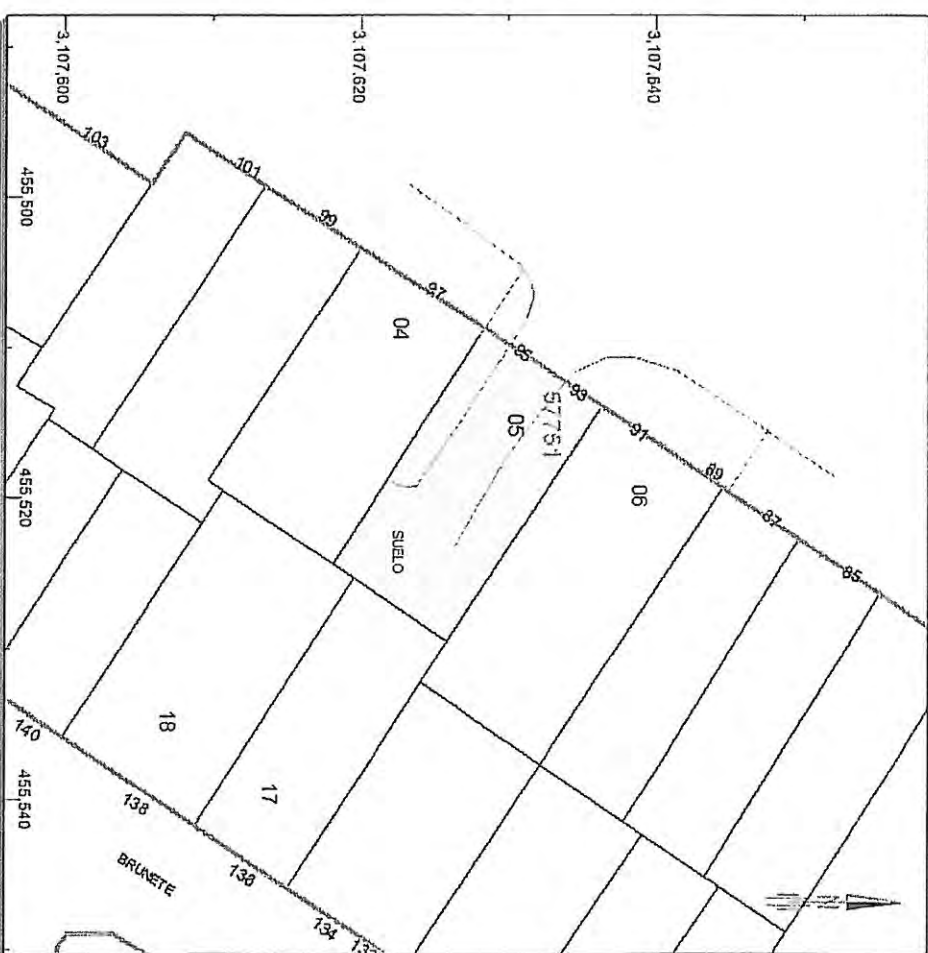
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Provincia de LAS PALMAS

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



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

Martes, 26 de Octubre de 2010

455,540 Coordenadas UTM, en metros.
----- Límite de Manzana
----- Límite de Parcela
----- Límite de Construcciones
----- Mobiliario y aceras
----- Límite zona verde
----- Hidrografía

182 m²

Urbano con Planeamiento Incorporado	Urbano Remitido a Planeamiento	Ordenación de Áreas Singulares
API	APR	OAS
Urbano con Planeamiento Incorporado	Urbano Remitido a Planeamiento	Estudio de Detalle
UZI	UZR	DET

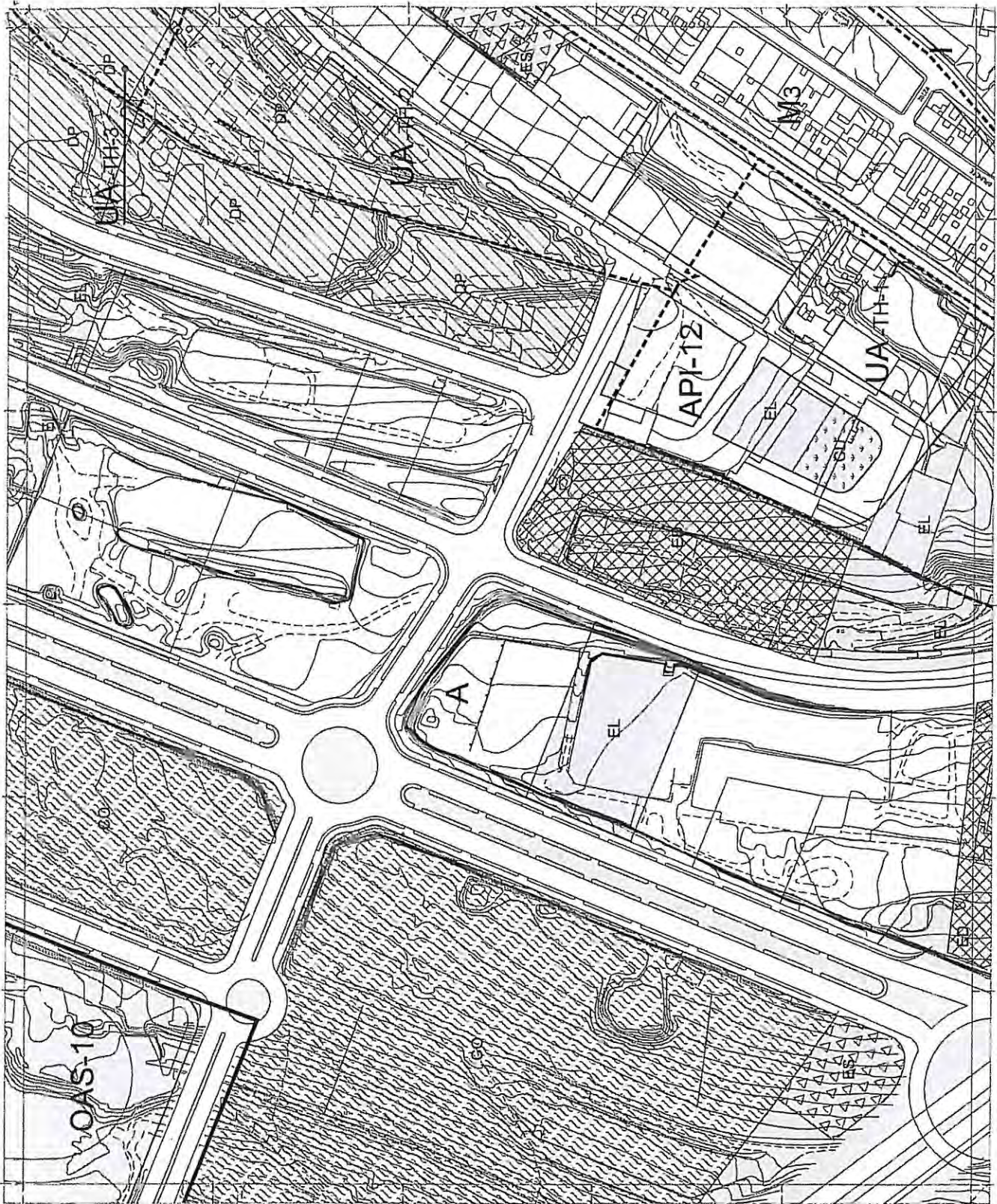
	B	Bt	A	Áreas Apiladas
Casos Adosados	B	Bt	A	Áreas Apiladas
Casos Densidad en Hileras	D	Dh	I	Industrial
Manzana Cerada	M	Mr	S	Singular

Protección Natural	Protección Cultural	Protección de Infraestructuras
SRPN	SRPC	SRPI
Protección Palsajística 1	Protección Agraria 1	Protección Temitorial 1
SRPN 1	SRPA 1	SRPT 1
Protección Palsajística 2	Protección Agraria 2	Protección Temitorial 2
SRPN 2	SRPA 2	SRPT 2
Protección Palsajística 3	Protección Agraria 3	Asentamiento Rural
SRPN 3	SRPA 3	SRAR

ED	SN	SS	Servicios Sociales
DP	CU	RG	Religiosa
EL	AP	SP	Sanitarios Públicos
IT	AS	ES	Exacción de Servicios
HT	CO	OP	Oficinas

PT	Plataforma de Tránsito	UA	Unidad de Acción	©	Catálogo	/	Cambio de Afiliación
----	------------------------	----	------------------	---	----------	---	----------------------

Clasificación de Suelo	Nuevo Trazado
Destino Mantilmo-Terrestre	Ámbito de Ordenación Diferenciada Zona de Ordenanza en Suelo Urbano Categoría de Suelo Rústico



Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Básica al TR-LOTCEC

Aprobación Definitiva según acuerdo de la COTMAC de 9 de marzo de 2005

Plano	Regulación del Suelo
-------	----------------------

Hoja

RS 20-M

19-L	19-M	19-N
------	------	------

20-L		20-N
------	---	------

21-L	21-M	21-H
------	------	------

Escafa 1:2.000

INFORME DE TASACIÓN

SOLAR URBANO DE USO RESIDENCIAL

Exp. nº 000238 - 11 Z-0

Emplazamiento

Calle ISAAC NEWTON, Nº 4

Término Municipal

35013 - PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS

Provincia : **Las Palmas**

INFORME DE TASACIÓN DE SOLARES Y OTROS TERRENOS SOLAR URBANO DE USO RESIDENCIAL

Nº DE EXPEDIENTE 000238 - 11
REFERENCIA PARTICULAR

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE
EMICELA, S.A.

FINALIDAD
Determinar su valor de mercado

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCION DEL INMUEBLE
SOLAR URBANO DE USO RESIDENCIAL

DIRECCIÓN

Calle ISAAC NEWTON, Nº 4
Solar situado en Barrio de Los Tarahales, de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

Linderos registrales:

Norte, con resto del solar número setenta y nueve que se reservan los vendedores señores Cárdenes Martínez, en línea de 11 metros.

Sur, con calle en proyecto en una extensión lineal de 11 metros, actualmente C/ Isaac Newton nº 4.

Este, en línea de 12 metros, con resto de los solares número ochenta y setenta y nueve.

Oeste, en línea de 10 metros, con el solar número cuarenta de la referida parcela número cuatro.

MUNICIPIO 35013 PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS PROVINCIA Las Palmas

DATOS REGISTRALES
Registro de la Propiedad nº 5 de PALMAS DE GRAN CANARIA, LA

Unidad	Nº. PROY.	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Piso					
Piso	20711	199	1969	56	2

Ref. 000238 - 11

pag 2

IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Identificación	Referencia Catastral
Suelo valor	57751/23/DS5057S/0001ML

Finca(s) Matriz

SUELO VALOR:

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

No Incoado exped. que implique expropiac
Estado de conservación aparente
No procedimiento de expropiación
Correspondencia con finca catastral
Correspondencia con finca registral
Comprobación Planeamiento Urbanístico
Exist.derecho aprovechamiento urbanist
No Plan o Proyecto de expropiación
No Resolución Admini que implique exprop
Servidumbres visibles
Estado de ocupación, uso y explotación
No han vencido plazos Urbanización/Edif.
No existe proced. incumplimiento deberes
Identificación física mediante inspección ocular.

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación
Documentación catastral
Croquis del inmueble
Planeamiento urbanístico vigente
Reportaje fotográfico

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

TIPO DE NÚCLEO: Municipio autónomo, Capital de Provincia, Las Palmas de Gran Canaria.

ACTIV. PRINCIPAL: La actividad principal es el comercio y los servicios en general.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

OCUPA. LABORAL: La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de la actividad del núcleo.

NIVEL DE RENTA: El nivel de renta en el entorno es medio.

POBLACIÓN

Según el Padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2.010: 383.308 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al Padrón de 2.006 es: Creciente.

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La evolución y densidad de la población es ligeramente creciente.

ENTORNO**DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS**

ENTORNO: El entorno donde se sitúa el inmueble objeto de valoración corresponde con el Barrio de Los Tarahales, concretamente en la C/ Isaac Newton nº 4, Término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

INFRAESTRUCTURA: Pavimentación, acerado, alumbrado público, redes de saneamiento y de distribución de agua potable, energía eléctrica en baja tensión y telefonía.

ANTIGÜEDAD: La antigüedad del entorno es mayor de 20 años.

CONSOLIDACIÓN: El grado de consolidación del entorno próximo se estima en un 90%.

HOMOGENEIDAD: Media. Este área consolidada de la ciudad, está enmarcada con la "Ordenanza M3" según el Planeamiento Municipal, si bien, en el trazado de la Recta de Los Tarahales, se alternan edificios con bajos mixtos (comerciales, pequeña industria, almacenes, taller en su categoría de reparación) y plantas superiores residenciales.

USOS DOMINANTES: Residencial primera vivienda.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

TOTALES: Completas, características de un núcleo urbano consolidado.

EQUIPAMIENTO

Equipamientos suficientes en el entorno inmediato complementándose con los propios del centro urbano consolidado.

COMUNICACIONES

Buenas comunicaciones con el centro de la ciudad, paradas próximas de autobuses urbanos y taxis. Enlaces ágiles con municipios limítrofes a través de la nueva circunvalación.

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

SUPERFICIES

Medida: 121 m² Catastral: 125 m² Registral : 121 m² Proyecto : 121 m² Adoptada : 121 m²

DESCRIPCIÓN**COMENTARIOS SOBRE LA PARCELA.**

Parcela de terreno de forma irregular entremedianeras, con frente de fachada hacia la C/ Isaac Newton nº 4. Es parte de los solares nº 80 y 79 de la parcela nº 4 del plano de urbanización.

Ocupa una superficie catastral de ciento veinticinco metros cuadrados (125,00 m²) y una superficie de medición, adoptada a efectos de valoración de ciento veintiún metros cuadrados (121,00 m²).

- Superficie total: 121,00 m².

INFRAESTRUCTURAS

RED DE COMUNICACIONES. Completas.

PAVIMENTACIÓN DE VIALES. Completas.

ALUMBRADO PÚBLICO. Completas.

ALCANTARILLADO. Completas.

SUMINISTRO DE AGUA. Completas.
SUMINISTRO ELÉCTRICO. Completas.
RED DE SANEAMIENTO. Completas.

6 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. Plan General de Ordenación Municipal de Las Palmas de Gran Canaria. Adaptación Básica al TR-LOTCEC.

Aprobación definitiva según acuerdo de la COTMAC de 09 de Marzo de 2.005.

PARÁMETROS GENERALES.

ORDENANZA M. Ordenanza zonal "M3":

Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de vivienda colectiva, sobre alineación oficial, normalmente entre medianeras y conformando manzanas cerradas.

Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión mínima de las parcelas que resuelva con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del residencial.

Artículo 8.7.1 Ámbito

1. Son los indicados con la letra M en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 8.7.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en el capítulo 2.4.

Artículo 8.7.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación todos los parámetros establecidos en esta ordenanza, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

PARÁMETROS TIPOLOGICOS:

Artículo 8.7.4 Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta

1. La superficie de la parcela será igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, excepto en M2 y M3 donde no se establece parcela mínima a efectos de edificación y de cien (100) metros cuadrados a efectos de segregación.

2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de doce (12) metros.

3. Por debajo de las dimensiones anteriores se podrá edificar en los siguientes supuestos:

a) Si la fachada o la sumatoria de fachadas (en el caso de que tenga varias) de la parcela a construir tiene una dimensión igual o mayor a dieciocho (18) metros.

b) Que la parcela se encuentre en una situación de colindancia, en cualesquiera de las siguientes circunstancias, ya sea de forma singular o la combinación entre ellas, en ambos linderos laterales:

- Con edificaciones de tres (3) o más plantas de altura que no se encuentren en situación de fuera de ordenación con carácter grave según lo definido en el artículo 3.5.1 de estas Normas, y que no sean susceptibles de ser declaradas en estado de ruina.

- Con parcelas calificadas por el PGMO como Dotacionales y Servicios.
- Con edificaciones protegidas.
- Con parcelas cuya superficie sea mayor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y que además tengan una fachada igual o mayor de doce (12) metros.
- Con parcelas cuya fachada o sumatoria de fachadas (en el caso de que tenga varias) tengan una dimensión igual o mayor a dieciocho (18) metros.

4. Las parcelas que no cumplan lo establecido en los apartados anteriores se podrán edificar con los parámetros de la ordenanza B3 (excepto que no se permitirán viviendas en planta baja).

Artículo 8.7.5 Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación

1. No se establece un límite a la parcela mínima para que puedan ser admitidas las obras de ampliación del volumen del edificio.
2. Las obras de ampliación de edificaciones existentes antes de la aprobación definitiva del PGMO, se podrán ejecutar para alcanzar la altura máxima ordenancista con arreglo a las siguientes condiciones:
 - a) Que la edificación existente tenga tres (3) o más plantas de altura y se encuentre una (1) o dos (2) plantas por debajo de la ordenanza zonal.
 - b) Que no sea susceptible de ser declarada en estado de ruina.

3. Las parcelas que tengan una (1) o dos (2) plantas y que no sean susceptibles de ser declaradas en estado de ruina, podrán edificar con los parámetros de la ordenanza B3.

Artículo 8.7.6 Posición de la edificación en la parcela.

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial permitiéndose los patios de fachada según lo definido para ello en las Normas de Edificación, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos. No será de aplicación el presente apartado a los Estudios de Detalle que se tramiten en virtud de lo dispuesto en el artículo 8.7.8.
2. Se establece como caso de excepción la ordenanza M de Carretera de Chile, que contará con retranqueo delantero y trasero de tres (3) metros. Será necesario un tratamiento de fachada para los linderos traseros de igual calidad formal y material que el de la fachada principal, en ambos casos.
3. Se establece como caso de excepción la ordenanza M de La Suerte, para la que se determina la obligatoriedad de incorporar un patio de fachada referido a la globalidad de la manzana, con respecto al vial paralelo a la rambla de nuevo trazado, con una dimensión en planta equivalente, al menos, a la séptima parte de la superficie total de la manzana y un tratamiento unitario del mismo.

Se evitará que la diferencia entre la cota de altura del patio y la rasante correspondiente al vial de referencia exceda de un metro y cuarenta centímetros (1,40 m).

4. Se establece como caso de excepción la ordenanza M6 de Las Torres en la manzana delimitada por las calles Malvasía y Laurel, para la que se determina un retranqueo de cuatro

armonizar con los colindantes, etc, se podrá alcanzar puntualmente en algún tramo de la edificación una mayor altura, sin superar una planta más de la ordenancista. Igualmente, en tramos de fachada muy consolidados por edificaciones con la altura ordenancista o superior, podrá sustituirse la planta bajo cubierta por otras soluciones arquitectónicas de aprovechamiento equivalente. Sobre la nueva altura no se permitirán cuartos de ascensores, escaleras, ni ningún otro elemento construido.

En todos los casos, la solución será valorada por los servicios técnicos municipales, para lo que se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno: fachada de los tramos de calle, volumetrías, fotomontajes, perspectivas y toda aquella información que se precise para justificar la propuesta.

Artículo 8.7.10 Materiales de fachada.

1. Los materiales deben ser de primera calidad.
2. Los elementos o cuerpos de fábrica de la planta baja deben ser revestidos con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.). Esta condición se exigirá en la totalidad de la fachada, en los edificios de ámbitos de ordenanza M con dígito cinco (5) o superior.
3. Todos los huecos que se dispongan en plantas superiores a la baja deberán disponer de elementos fijos, batientes o enrollables, que también u oculten la luz exterior.

PARÁMETROS DE USO:

Artículo 8.7.11 Compatibilidad y localización de los Usos.

1. Uso Cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva. Se permitirá vivienda en su categoría de Unifamiliar en los ámbitos de M2, M3 y M4. No se podrán situar viviendas en planta baja excepto en la M2 y M3. Asimismo, se exceptúa en la M4 de Almatriche, Tarahales y Las Torres.

También se permite el uso de vivienda en planta baja en la M5 de Acuarelista Elías Marrero y de La Suerte, excepto en el frente de fachada que da hacia la rambla del suelo urbanizable.

2. Usos Vinculados, salvo para las excepciones mencionadas en el anterior apartado:

- a) En plantas bajo rasante, o en Planta Baja excepto en la primera crujía:
 - Transportes y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
- b) En Planta Baja, con una profundidad de al menos la primera crujía desde la alineación oficial, serán uno o varios de entre los siguientes:
 - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
 - Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
 - Comercio, en su categoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Oficina, en su categoría de Local de oficina.
 - Terciario Recreativo, en todas sus categorías Tipo I.
 - Equipamiento, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
 - Administración Pública.

- Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.

Las parcelas con linderos frontal inferior a ocho (8) metros o con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que puedan edificar según los parámetros de la ordenanza M por estar en algunos de los supuestos establecidos en el artículo 8.7.4 (apartado 3), no estarán obligados a cumplir simultáneamente con los usos vinculados de garaje más algunos de los situados en planta baja (apartado b), pudiendo optar en planta baja entre uno u otro, excepto en parcelas situadas en vías de interés (según lo dispuesto en el artículo 5.6.17) donde no se podrá optar por el uso garaje.

3. Usos Complementarios:

a) En plantas bajo rasante:

- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I ligados a la actividad de planta baja.
- Comercial, en su categoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, ligados a esta misma actividad en Planta Baja.
- Terciario Recreativo, en sus categorías de, Sala de Espectáculos Tipo I ligado a la misma actividad en planta baja, Establecimientos para consumo de bebidas y comidas y Salas de Reunión Tipo I.

b) En plantas superiores a la baja e inferiores a la de vivienda:

- Alojamiento Turístico, en todas sus categorías.
- Comercial, en su categoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en su categoría de Local de Oficina.
- Recreativo, en su categoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas Tipo I, y Salas de Espectáculos Tipo I, ligados a la misma actividad en planta baja.
- Equipamiento, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado, ligados a la misma actividad en planta baja.
- Administración Pública, ligado a la misma actividad en planta baja.
- Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado, ligados a la misma actividad en planta baja.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

c) En plantas de vivienda:

- Taller, en su categoría de Doméstico.
- Oficinas, en su categoría de Despacho doméstico.

4. Usos Alternativos:

- Residencia Comunitaria.
- Alojamiento Turístico, en todas sus categorías.
- Comercial, en su categoría de Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en su categoría de Local de Oficina.
- Equipamiento, en cualquier categoría, excepto en vías de interés (artículo 5.6.17).
- Administración Pública.
- Servicios Públicos, en la categoría de Seguridad y Protección, Justicia, y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. (Se podrá superar el número máximo de plantas establecido en la ordenanza zonal, siempre que no se supere la altura máxima en unidades métricas. Asimismo, se permitirá el uso garaje aparcamiento, en la

cubierta del edificio, siempre y cuando no distorsione la visión paisajística del entorno).

5. Usos Autorizables:

- Comercial, en su categoría de Local Comercial Tipo II y Grandes Superficies.
- Terciario Recreativo, en todas sus categorías Tipo II.
- Equipamiento, en cualquier categoría, en edificios de uso exclusivo y situados en vías de interés (artículo 5.6.17).

7 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :

EMICELA, S.A, titular del 100,00% del pleno dominio, según documentación registral adjunta (Nota registral actualizada de fecha 07/11/2011).

Destino previsto :

Otros:

DERECHOS REALES

CARGAS:

Por procedencia: Servidumbre de paso a favor de la finca número 4.504 y servidumbre de acueducto que cruza la finca principal. Ver documentación registral adjunta (Nota registral actualizada de fecha 07/11/2011).

CÓMPUTO DE CARGAS:

El valor de tasación no tiene deducido, en su caso, las posibles cargas hipotecarias que consten en la documentación aportada ni cuantas cargas, gravámenes y posibles vicios ocultos que siendo desconocidos en la fecha de emisión de esta tasación, pudieran recaer sobre el inmueble.

8 NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

Nivel I

9 ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA: Se observa en los últimos meses una acumulación de la oferta motivada por el descenso de la demanda y la falta de financiación. Dicha circunstancia afecta a los valores de venta que han sufrido un estancamiento generalizado e incluso bajadas de los mismos.

DEMANDA

ANÁLISIS DE DEMANDA: La demanda en el momento actual se sitúa en un nivel inferior de los de la oferta. Se observa una ralentización de las ventas, con períodos bastante más prolongados de las mismas, desde su salida al mercado y con tendencia a continuar en este sentido.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

El intervalo de variación, en valores unitarios, de viviendas objeto de promoción previsibles, de similares características ubicadas en el entorno próximo al del inmueble que se valora oscila entre 1.100,00 €/m² y 1.500,00 €/m².

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

No se contemplan expectativas de revalorización en el corto plazo debido a las actuales condiciones económicas e inmobiliarias, que se caracterizan por significativa ampliación de los plazos de comercialización, fuerte restricción crediticia y dominio de la oferta sobre la demanda, junto a indicadores económicos negativos como el repunte de la morosidad y el crecimiento de la tasa de paro.

10 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

MÉTODO A EMPLEAR

Residual Estático.

CRITERIOS DE VALORACIÓN:**NIVELES URBANÍSTICOS DEL TERRENO A EFECTOS DE TASACIÓN**

La parcela vinculada al inmueble objeto de valoración en su conjunto pertenecen al NIVEL I.

A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

- Nivel I. Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.
- Nivel II. Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO:

Método residual estático contemplado en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Artículo 40. Procedimiento de cálculo estático.

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos: Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la presente Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

Se estimará el valor de venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes.

Se fijará el margen de beneficio del promotor.

Se aplicará la fórmula de cálculo.

2. Se deberá justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.

Artículo 42. Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1 - b) - Ci$$

En donde:

- " F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
- " VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
- " b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.
- " Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

BENEFICIO DE PROMOCIÓN:

El margen de beneficio del promotor se define a partir de la información de promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

La Orden Eco/805/2003, establece en su Disposición Adicional Sexta, los márgenes de beneficios mínimos. El margen de beneficio de esta orden es de aplicación sobre el valor de venta.

Tipo de inmueble / Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS) (%)

Edificios de uso residencial:

Viviendas primera residencia: 18.

TESTIGOS DE MERCADO DE VENTA:

El estudio de mercado se ha realizado basándose en inmuebles de similares características (1ª residencia y bajos comerciales) al bien objeto de valoración ubicados en un entorno próximo, extraídos de publicaciones especializadas, estudio de la zona, consultas a distintos Agentes de Propiedad Inmobiliaria conocedores del mercado de la zona, banco de datos, etc.

RESIDUAL

PROMOCIÓN INMOBILIARIA MAS PROBABLE

La promoción inmobiliaria más probable, conforme a los parámetros ordenancista de la parcela M3, desarrollará una edificación entre-medianeras de 3 plantas sobre rasante. La promoción previsible se traduce:

Planta Tipo 0ª Residencial (90 % de planta) = $121,00 \times 0.9 = 108,90 \text{ m}^2$.

Planta Tipo 1ª Residencial (90 % de planta) = $121,00 \times 0.9 = 108,90 \text{ m}^2$.

Planta Tipo 2ª Residencial (90 % de planta) = $121,00 \times 0.9 = 108,90 \text{ m}^2$.

TOTALES:

Edificabilidad considerada = $2,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Superficie Construida Total = $326,70 \text{ m}^2$.

Consideramos tres viviendas tipo de $108,90 \text{ m}^2$ cc, con repercusión de zonas comunes (Superficie Útil / Unidad = $87,12 \text{ m}^2$ cc).

COMPARABLES RESIDUAL ESTÁTICO(€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P. TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA	COEF.
0620111000032	EMILIO ARRIETA, Nº 28, PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS	35013 Piso	O	82	1.195,12	1,140
0620111000029	PARQUE CENTRAL, AVENIDA, Nº S/N, PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS	35013 Piso	O	95	1.231,58	1,100
0621111000374	FEDERICO CHUECA, Nº 19, PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS	35013 Piso	O	77	1.233,77	1,110
0621111000378	CRONISTA MARTÍN MORENO, Nº 6, PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS	35013 Piso	O	116	1.271,55	1,080
0621111000379	CRONISTA MARTÍN MORENO, Nº 4, PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS	35013 Piso	O	120	1.266,67	1,090
0621111000376	LA PATERNA, Nº 3, PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS	35013 Piso	O	88	1.656,82	0,830

Precio homogeneizado por m², Residencial . . .

1.369,29 €

OBSERVACIONES SOBRE EL MÉTODO POR COMPARACIÓN Y PROCESO DE HOMOGENEIZACIÓN.

Se ha detectado un mercado representativo de inmuebles comparables en el entorno.

En base a ese mercado y al inmueble a valorar, se ha establecido las cualidades y características que influyen en el valor expresadas como conceptos adecuados para realizar la homogeneización de comparables.

Analizado el segmento inmobiliario de comparables se ha seleccionado una muestra representativa de los mismos con precios actuales de compraventa al contado, corregidos en su caso (excluidos los anormales y/o especulativos), a los que se aplica el procedimiento de homogeneización con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones adecuados expresados y siguiendo el manual de procedimiento de la sociedad.

Dicho proceso de homogeneización se basa en las diferencias observadas entre el inmueble a valorar y los testigos de mercado comparables expuestos, en función de los conceptos expresados (entorno, superficie, etc) para obtener el valor del inmueble por método de comparación neto de gastos de comercialización y computando las posibles minusvalías producidas por las servidumbres expresadas en su caso.

Por tanto, se ha aplicado a cada precio de venta de los comparables seleccionados, el coeficiente de homogeneización indicado en el apartado correspondiente resultante de la suma de los coeficientes expresados en los conceptos de entorno, superficie, etc, obteniendo el valor unitario homogeneizado de cada testigo.

Así, como media aritmética o ponderada de los valores homogeneizados de los testigos comparables, se obtiene el valor unitario homogeneizado por m² expresado del inmueble objeto de valoración (en inm. en construcción se tiene en cuenta, en su caso, la tendencia previsible del mercado hasta la finalización de las obras), según sus cualidades y

características, al que se le aplica, en su caso, los derechos reales, elementos recuperables y depreciación funcional cuando proceda, obteniendo el valor unitario de mercado expresado (€/m^2), que aplicado a la superficie adoptada, proporciona el valor de mercado por método de comparación.

En el caso de valorarse varios inmuebles comparables, se aplica, en su caso, al valor unitario homogeneizado expresado (€/m^2) del inmueble tipo seleccionado, el coeficiente de ponderación interna K_e , para obtener el valor del resto de inmuebles.

El coeficiente de mercado K , en su caso, expresa la relación entre el valor de reposición neto VRN y el valor de mercado.

Dicho valor de mercado es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble para negociar la venta, reflejando por tanto, el precio más probable que se obtendría en las condiciones del mercado existentes.

USOS Y EDIFICABILIDAD

USO CONSIDERADO	APROV.URBAN. (m^2)	EDIFICABILI. (m^2)	CONST.S/PLAN. (m^2)	UNIDADES
Residencial Piso				
Piso	326,70	326,70	326,70	1

COSTES Y GASTOS NECESARIOS DE CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m^2)	VALOR TOTAL (€)
Costes construcción	625,00	204.187,50
Gastos construcción	125,00	40.837,50
Demoliciones	20,00	6.534,00
Costes de comercialización	41,08	13.420,41
Costes financieros	31,25	10.209,38
TOTAL	842,33	275.188,79

VALOR DE MERCADO PARA LA HIPOTESIS DE EDIFICIO TERMINADO DE LA PROMOCION INMOBILIARIA MAS PROBABLE

USO CONSIDERADO	EDIFICABILIDAD (m^2)	VALOR UNITARIO (€/m^2)	VALOR TOTAL (€)
Residencial Piso	326,70	1.369,29	447.347,04
TOTAL			447.347,04

BENEFICIO DEL PROMOTOR Y VALOR DE MERCADO DEL TERRENO

ELEMENTO	Bº PROMOTOR	REPERCUSION	TOTAL RESIDUAL
	(%)	(€/m²)	(€)
TERRENO	18,00	280,49	91.636,08

A efectos de cálculo consideramos, un beneficio de mercado normativo de promoción residencial del 18 %.

11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	SUPERFICIE (m²)	V. UNITARIO (€/m²)	V. TOTAL (€)
Residencial Piso			
Piso	121	757,32	91.635,72
TOTAL			91.600,00 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS EUROS

12 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**CONDICIONANTES**

No existen para el caso concreto de este informe

ADVERTENCIAS GENERALES

Se ADVIERTE de que existen discrepancias entre la dirección registral (Calle sin nombre, s/n, Lomo San Lázaro) y la física comprobada (C/ Isaac Newton Nº 4 de gobierno, término municipal de Las Palmas de G.C., Barrio de Los Tarahales), no cabiendo duda alguna sobre la identificación de la finca, siendo su dirección actual la que figura en este informe de tasación.

13 OBSERVACIONES

No existen para el caso concreto de este informe

14 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 16 páginas

Fecha límite de validez: 8 de Mayo de 2012

El inmueble ha sido visitado por última vez el 08-11-2011

TASADOR FACULTATIVO

JOSE MARIA CASADO DEL TORO
ARQUITECTO Y URBANISTA
Col. del C.O.A.C. nº 1293

LAS PALMAS, 08-11-2011

JOSE MARIA CASADO DEL TORO.
ARQUITECTO SUPERIOR, Nº de Colegiado: 1293

15 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

pey

Concejal de gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas
Servicio de Urbanismo.
Planeamiento
Expte: Adaptación Plena al T.R. LOTCENC y Ley 19/2003, de 14 de abril
Ref: JMCM/MJC

ASUNTO: Convenio urbanístico a suscribir en el ámbito de la E-40 “Los Tarahales” con la entidad mercantil EMICELA SA

“Adaptación Plena al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobada por la Ley 19/2003, de 14 de abril”.

En relación con la propuesta de convenio a suscribirse con Doña Marianela Arencibia Hernández y Don Sergio Arencibia Hernández, ambos en representación de la entidad mercantil “EMICELA, S.A.”, en el ámbito de la E-40, se pasa a emitir el siguiente,

INFORME TÉCNICO-JURÍDICO

I.- ANTECEDENTES.

La Ponencia Técnica Oriental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) en sesión celebrada los días 21 y 23 de noviembre de 2011 con respecto a la aprobación definitiva del PGO de Las Palmas de Gran solicitó que en cuanto a la ordenación pormenorizada, delimitación de la Norma zonal E: “...Se corregirá la delimitación de la Norma Zonal E en parcelas que están actualmente edificadas y, se prestará especial atención a la E43, E46, E30, E40 y E45 en el sentido que se desarrolla en el apartado 7 de este informe técnico” (...) E40- Los Tarahales. Esta norma zonal se aplica a dos parcelas que en planeamiento vigente, Adap. Básica, tenían asignada la norma zonal M3, suelo urbano consolidado, y parte de una de ellas estaba dentro del sector urbanizable UZI-04. En la Adap. Plena se ajusta el límite de dicho urbanizable y las dos parcelas pasan íntegramente a suelo urbano consolidado asignándoles la norma zonal E-40 que establece una altura de 5 plantas hacia la ctra. Los tarahales y 3 plantas hacia la C/ Juan de Gutenberg, más un ático retranqueado de 5 m de la alineación a ambas calles. Dado que la altura máxima establecida en la zona en el planeamiento vigente es de 3 plantas, habrá que justificar, aportando las edificabilidades en origen y resultantes, que con la asignación de esta nueva altura en la Adap. Plana no se incurre en una reserva de dispensa.”.



Concejal de gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas
Servicio de Urbanismo.
Planeamiento
Expte: Adaptación Plena al T.R. LOTCENC y Ley 19/2003, de 14 de abril
Ref: JMCM/MJC

Si bien no resulta preceptiva realizar una valoración de la operación por los motivos expuestos, en cuanto que no existen contraprestaciones propiamente dichas, se ha considerado oportuno emitir informe que recoja una valoración y cuantificación de lo convenido, para una mayor claridad y transparencia.

III.- CONCLUSIÓN:

A la vista de los informes obrantes en el expediente, se entiende oportuno la suscripción del convenio en los términos propuestos.

Las Palmas de Gran Canaria, a 16 de mayo de 2012.

El Técnico Municipal,




Juan Miguel Cerpa Macías

La Técnico Jurídico,




Mª José Caballero González