

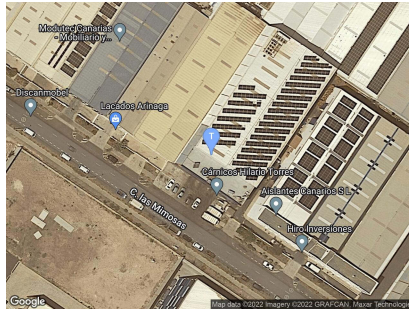
CERTIFICADO DE TASACIÓN

Lucía Suárez Garrido, Arquitecto de la Mercantil **ARCO VALORACIONES S.A.**, inscrita en el Banco de España con el nº4416 y fecha 15 de Julio de 1992.

Certifico que la valoración del inmueble situado en Calle Mimosas Nº 61-B, Polígono Industrial de Arinaga, Agüimes (Las Palmas) solicitada a nombre de **HILARIO TORRES YANEZ E HIJOS S.L. con CIF B35366558**, para la finalidad de **CONSTITUIR GARANTÍA HIPOTECARIA**, se ha realizado de acuerdo a la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2.003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y tiene un valor de tasación e hipotecario actual, sin considerar cargas hipotecarias que pudieran afectarle, de: **DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS.**

VALOR TASACIÓN / HIPOTECARIO: 2.500.288,62 €

Inmueble Valorado: Polígono Industrial de Arinaga LAS PALMAS



IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Registro de la Propiedad: SANTA LUCIA DE TIRAJANA, Nombre de sección Agüimes

Identificación	Plta.	Ubic.	Titular	Ref. Catastral	Finca	Tomo	Libro	Folio	C.R.U.(IDUFIR)	Est. Ocupación
Nave	0		Hilario Torres Yanez e Hijos S.L. (Privativo - 100,00%)	0317811DS6801N0001DP	12857	2301	342	61	35015000189309	Ocupado

RESUMEN DE VALORES:

ELEMENTO VALORADO	NAVE
Superficie Adoptada	4.716,86 m ²
Número Finca	12857
Valor Suelo	606.588,20 €
Valor Reemplazamiento Bruto	2.342.392,68 €
Valor Reemplazamiento Neto	1.945.587,78 €
Valor Comparación	2.500.288,62 €
Valor Comparación Ajustado	2.500.288,62 €
Método Utilizado	Comparación
Estado Inmueble	Terminado
VALOR TASACIÓN HIPOTECARIO	2.500.288,62 €
Valor Mínimo Seguro de Daños Orden ECO/805/2003	1.735.804,48 €
Valor Seguro RD 716/2009 Actual	1.893.700,42 €

SUPERFICIES:

TIPO SUPERFICIE	NAVE
Registral Construida	4.716,86 m ²
Registral Parcela	2.208,90 m ²
Catastral Construida	2.291,00 m ²
Catastral Parcela	2.137,00 m ²
Comprobada Útil	3.930,00 m ²
Comprobada Construida	4.716,86 m ²
Comprobada Parcela	2.208,90 m ²
Adoptada Útil	3.930,00 m ²
Adoptada Construida	4.716,86 m ²
Adoptada Parcela	2.208,90 m ²
Tipo Sup. Adoptada Calculo	Construida

LIMITACIÓN AL DOMINIO:

Finca Nº 12857: Las que se deriven de la inscripción registral.

CONDICIONANTES:

Tasación emitida sin condicionantes.

ADVERTENCIAS GENERALES:

[DIF1][A1] Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la superficie del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción. Diferencia entre la registrada (comprobada) y la que se indica en la ficha catastral.

OBSERVACIONES:

Tasación emitida sin observaciones generales.

FINALIDAD DE LA TASACIÓN:

La finalidad de la tasación es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de Abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 de 25 de Marzo de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario financiero.

La presente tasación se ha realizado de acuerdo a la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2.003 de 27 de Marzo (B.O.E. núm. 85 de 9 de Abril), con las modificaciones introducidas en la EHA/3011/2.007 de 4 de Octubre (B.O.E. núm. 249 de 17 de Octubre) y la EHA/564/2008 de 28 de Febrero (B.O.E. núm. 56 de 5 de Marzo), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

* * * * *

Fecha de la Visita: 15/09/2022

Fecha del Informe: 20/09/2022

Fecha de Caducidad: 20/03/2023

POR LA SOCIEDAD
Arco Valoraciones S.A.

Antonio Amat Reyero

Tasador
Arquitecto

Lucía Suárez Garrido

NAVE ADOSADA

SOLICITANTE

NOMBRE: HILARIO TORRES YANEZ E HIJOS S.L.
DNI: B35366558
DIRECCIÓN: Calle Mimosas, n. 61-B
LOCALIDAD: AGUIMES (CAPITAL MUNICIPAL)
MUNICIPIO: Agüimes
PROVINCIA: Las Palmas
CÓDIGO POSTAL: 35260

OBJETO DE TASACIÓN

Nave Adosada que se ubica en Calle Mimosas Nº 61-B - Poligono Industrial de Arinaga, municipio de Agüimes, provincia de Las Palmas

FINALIDAD DEL INFORME

La finalidad de la tasación es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de Abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 de 25 de Marzo de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario financiero.

La presente tasación se ha realizado de acuerdo a la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2.003 de 27 de Marzo (B.O.E. núm. 85 de 9 de abril), con las modificaciones introducidas en la EHA/3011/2.007 de 4 de Octubre (B.O.E. núm. 249 de 17 de Octubre) y la EHA/564/2008 de 28 de Febrero (B.O.E. núm. 56 de 5 de Marzo), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y no podrá utilizarse transcurridos seis meses desde su fecha de emisión.

Fecha: 20 de septiembre de 2022

1 OBJETO DE TASACIÓN

1.01 IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO TASADO

Descripción **Nave**
 Calle / Plaza Calle Mimosas Nº 61-B
 Localidad Polígono Industrial de Arinaga
 Municipio Agüimes
 Provincia Las Palmas
 Código Postal 35118
 Coordenadas GPS X -15,40320657
 Coordenadas GPS Y 27,85931572

2 IDENTIFICACIÓN REGISTRAL - CATASTRAL

2.01 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Registro de la Propiedad: SANTA LUCIA DE TIRAJANA, Nombre de sección Agüimes

Identificación	Plta.	Ubic.	Titular	Ref. Catastral	Finca	Tomo	Libro	Folio	C.R.U.(IDUFIR)	Est. Ocupación
Nave	0		Hilario Torres Yanez e Hijos S.L. (Privativo - 100,00%)	0317811DS6801N0001DP	12857	2301	342	61	35015000189309	Ocupado

Cuota de participación de Nave 100,00%.

2.02 COMPROBACIÓN DE LINDEROS.

Finca Nº 12857: Los linderos físicos comprobados son acordes a los linderos registrales.

2.03 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE. LOCALIZACIÓN.

Finca Nº 12857: El inmueble se ha identificado en base a los datos de localización registrales donde se indica la dirección actual y comprobada. Se encuentra inscrita la referencia catastral.

2.04 LIMITACIÓN AL DOMINIO.

Finca Nº 12857: Las que se deriven de la inscripción registral.

2.05 OBSERVACIONES

Finca Nº 12857: A los efectos oportunos se hace constar que:

- Los datos catastrales se han obtenido mediante consulta telemática en la Sede Electrónica del Catastro a partir de la descripción registral y por coincidencias con la documentación y la visita girada.

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

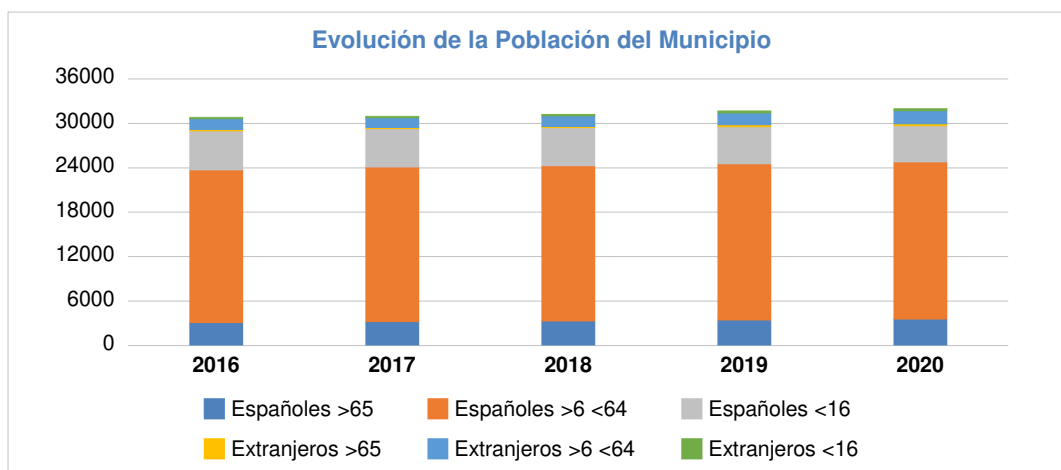
3 LOCALIDAD Y ENTORNO

3.01 UBICACIÓN

Ubicación del Inmueble Polígono
 Ubicación Relativa al Municipio Nivel medio
 Ubicación Relativa en el Barrio o Zona .. Nivel medio
 Ubicación Relativa al Inmueble Nivel medio

3.02 POBLACIÓN

Tipo de Núcleo Autónomo
 Número de Habitantes 31.619
 Crecimiento de la Población Estable
 Actividad Dominante Industrial
 Depende de una Empresa o Actividad ... No



Fuente de los datos: Instituto Nacional de Estadística (INE)

3.03 ENTORNO

Consolidación Media
 Tipo de Entorno Urbano
 Grado de Desarrollo Medio
 Caracterización del Entorno Industrial
 Rasgos Urbanos de Entorno Entorno de mercado caracter industrial, caracterizado por naves adosadas.

3.04 TIPIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL

Tipo de industria en la zona Inocua
 Grado de edificación industrial en la zona Medio
 Actividad dominante en la zona Inocua
 Ritmo de desarrollo Medio

3.05 EQUIPAMIENTOS

Nivel de equipamientos Medio
 Grado de Conservación Bueno
 Comunicaciones Se ubica próximo a vía principal de comunicación insular.

3.06 INFRAESTRUCTURAS

Interior Completa
 Exterior Completa
 Obra Pendiente de Realizar No procede
 Inversión Prevista No procede
 Financiación Administración No procede
 Financiación Promotor No procede

3.07 MEDIOS DE TRANSPORTE EN LA ZONA

Ferrocarril No
 Puerto Comercial Si
 Transportes Públicos
 Aeropuerto Si
 Tipo de Carreteras Autovía

3.08 COMENTARIOS SOBRE EL ENTORNO

Entorno de mercado carácter industrial, caracterizado por naves industriales adosadas, con todos los equipamientos y servicios próximos. La oferta de transporte público es buena con frecuencia adecuada.

4 CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

4.01 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación Desconocida
 Estructura Metálica - Hormigón armado
 Cubierta Chapa galvanizada
 Fachada Chapa galvanizada/fenólico

Carpintería exterior Aluminio lacado
 Cerramientos Exteriores Paneles de hormigón/ chapa galvanizada
 Plantas Sobre Rasantes 1
 Material fácilmente deteriorable o desmontable No

4.02 CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES

Polifuncional

4.03 INSTALACIONES DEL INMUEBLE

Aparatos Elevadores Si
 Puente Grúa No
 Antigüedad 2013
 Aire Comprimido No
 Otros Cámaras frigoríficas.
 Grado de Conservación Regular

4.04 OCUPACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL

Porcentaje de Ocupación 0,00 %

4.05 INSTALACIONES COMUNITARIAS

Piscina No
 Baloncesto No
 Campo de Golf No
 Pista de Tenis No
 Zona Verde No
 Gimnasio No
 Pista Padel No
 Pista de Squash No

4.06 CONTAMINACIÓN

- En el presente informe no se han realizado procedimientos técnicos para el estudio de la posible existencia de contaminación en el inmueble ya que no es el objeto de éste, ni está redactado por un especialista en la materia. No obstante lo anterior, según las comprobaciones visuales realizadas y el conocimiento del entorno del que se dispone, se ha de informar lo siguiente:

Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al terreno No
 Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a la construcción No
 Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a acústica No
 Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al ambiente No
 Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a otras áreas distintas de las anteriores No

5 CARACTERÍSTICAS POR TIPO DE INMUEBLE

INMUEBLE	NAVE
Fecha Construcción*	01/01/1992
Fecha Rehabilitación Integral*	-
Fecha Reforma Parcial	01/01/2013
Nivel de Reforma	Alto
Vida Útil	35
Uso Polivalente	No
Inmueble Singular***	No
Licencia	Con licencia de funcionamiento
Categorización	Necesita mantenimiento y reparaciones
Tipo de Reparación****	Otras reparaciones
Inversión Mínima****	100.000,00 €
Estado Actual	Terminado
Distribución Funcional del Inmueble	
Nº Baños	2
Calidad de Construcción	Alta

Estado Conservación	Regular
---------------------	---------

Instalaciones Específicas

Puerta de Seguridad	Si
Sistema de Alarma	Si
Circuito Cerrado de Seg.	No
Aire Acondicionado	Si
Agua Caliente	Si
Combustible Agua Caliente	Individual: electricidad

Características para la Actividad

Alberga Actividad Económica	Si
Act. Económica que alberga	Procesado cárnico
Dispone Licencia Actividad	Si
Nº de Sótanos	0
Altura Libre	5,00 m
Luz de Estructura	15,00 m
Espacio Diáfano	No
Instalaciones Básicas	Si

* Para inmuebles terminados, fecha en que se terminó de construir. Para inmuebles en construcción, fecha de inicio de las obras.

** Para inmuebles terminados, fecha en que se terminó la rehabilitación integral. Para inmuebles en rehabilitación integral, fecha en que se iniciaron las obras.

*** Indica si el inmueble está catalogado como bien de interés cultural o está sujeto a protección integral dentro de un plan especial.

**** Se indica el tipo de reparaciones que son necesarias en el inmueble y el importe mínimo de las mismas.

6 RESUMEN DE SUPERFICIES

6.01 SUPERFICIES

TIPO SUPERFICIE	NAVE
Registral Construida	4.716,86 m ²
Registral Parcela	2.208,90 m ²
Catastral Construida	2.291,00 m ²
Catastral Parcela	2.137,00 m ²
Comprobada Útil	3.930,00 m ²
Comprobada Construida	4.716,86 m ²
Comprobada Parcela	2.208,90 m ²
Adoptada Útil	3.930,00 m ²
Adoptada Construida	4.716,86 m ²
Adoptada Parcela	2.208,90 m ²
Tipo Sup. Adoptada Calculo	Construida

Justificación de la superficie adoptada del elemento NAVE: Las superficies registradas coinciden con la superficies comprobadas.

7 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

7.01 ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO

Cumple la Normativa El inmueble cumple con la normativa

7.02 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL

Tipología de Planeamiento General Plan General de Ordenación Urbana
Nombre del Planeamiento General Plan General de Ordenación de Agüimes
Fase de aprobación en que se encuentra Aprobación definitiva
Fecha de aprobación 15/11/2017
Observaciones Aprobación Definitiva de Adaptación a la Ley 19/2003 (Directrices) y
PIO de Gran Canaria de Plan General de Ordenación de Agüimes,
publicado el
15/11/2017 en el BOC 220/17

7.03 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Altura Máxima 4 p
 Clasificación del suelo Urbano consolidado
 Descripción: Suelo urbano consolidado
 Calificación del suelo Uso industrial
 Descripción: Ordenanza OI-1 En Las Fases I y IV

8 TENENCIA Y OCUPACIÓN

8.01 DOCUMENTACIÓN LEGAL

Los Datos de la Escritura No coinciden con los observados en el inmueble
 Diferencias No se indica la dirección comprobada.

8.01.1 COMPROBACIONES: ESTADO DE OCUPACIÓN Y TENENCIA, VPO, ARRENDAMIENTO Y DATOS REGISTRALES. OBSERVACIONES

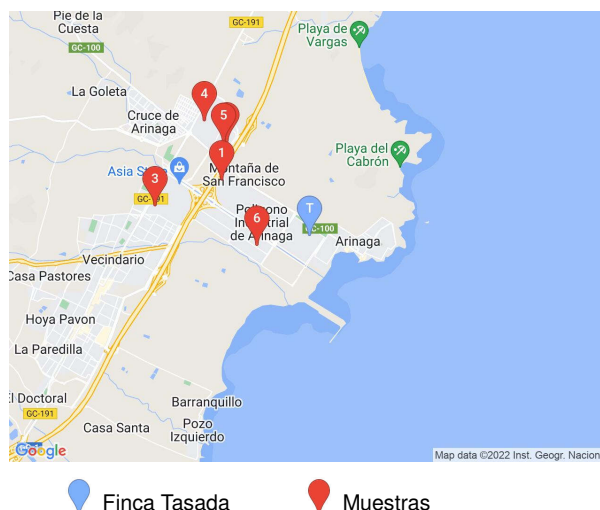
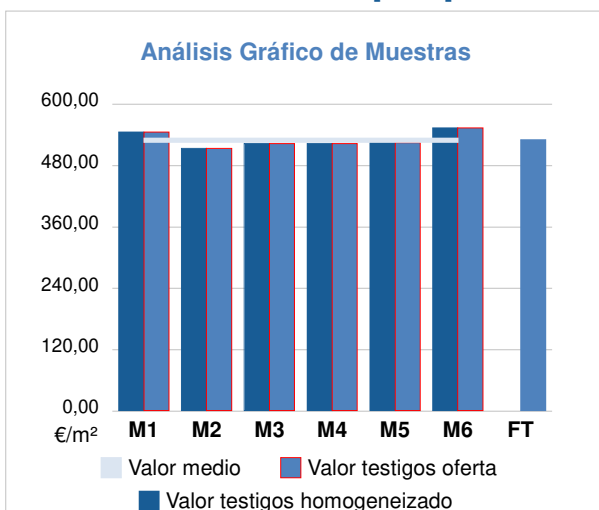
El inmueble se encuentra ocupado por su propietario.

8.02 ESTADO DE OCUPACIÓN

Inmueble	Estado Ocupación	Ocupante	Título de Ocupación
Nave	Ocupado		Propietario

9 INFORMACIÓN DE MERCADO

9.01 INFORMACIÓN DE MERCADO [NAVE]



Datos	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Dirección	Calle Brezo 8	Calle Cincel 2	Calle Herraje 63	Calle Los Dragos 63	Calle Los Llanillos 21	Calle Casuarinas 50	Calle Mimosas Nº 61-B
Población	Polígono Industrial de Arinaga	Polígono Industrial de Arinaga	Polígono Industrial de Arinaga	Polígono Industrial de Arinaga	Polígono Industrial de Arinaga	Polígono Industrial de Arinaga	Polígono Industrial de Arinaga
Código Postal	35118	35118	35118	35118	35118	35118	35118
Fecha Sondeo	03/05/2022	19/09/2022	03/05/2022	19/09/2022	20/09/2022	20/09/2022	15/09/2022
Origen de datos	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	-
Fuente de la Muestra	Internet	API	Internet	API	API	API	-
Estado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	-
Tipo	Nave	Nave	Nave	Nave	Nave	Nave	-
Año Const. [Aprox.]	2001	2007	2002	1999	2000	1998	1992
Año Reha. [Aprox.]							-
Nº Fachadas	0	0	0	0	0	0	-
Nivel Económico	Próximo	Inmediato	Próximo	Inmediato	Inmediato	Inmediato	Próximo

Ubicación	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra
Calidad Edif.	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra
Sup. Parcela (m ²)	600,00	800,00	500,00	1.003,47	1.000,00	3.000,00	2.208,90
Sup. Construida (m ²)	680,00	2.118,00	732,00	2.228,68	3.746,00	3.272,00	4.716,86
Precio Unitario de Oferta(€/m ²)	544,85	512,94	522,54	522,28	524,36	553,48	-

Cálculo	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Situación de la Edif.	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Accesibilidad	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Zona - Visibilidad	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Coef. Tabla Fondo	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Precio Venta (€)	370.500,00	1.086.400,00	382.496,60	1.164.000,00	1.964.250,00	1.810.990,00	-
Coef. Homog.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	-
Peso Muestra (%)	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	-
Valor Unitario (€/m ²)	544,8529	512,9367	522,5363	522,2822	524,3593	553,4811	-
V. Unit. Homog. (€/m ²)	544,8529	512,9367	522,5363	522,2822	524,3593	553,4811	-
Valor en Peso	90,81	85,49	87,09	87,05	87,39	92,25	-

Porcentaje de Gastos Comerciales:

3,67 %

Valor Unitario Homogeneizado por Comparación Adoptado: 530,07 €/m²

9.02 ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL INMUEBLE

9.02.01 OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES SIMILARES EN LA ZONA

Nave:

La oferta de inmuebles nuevos o en construcción en venta en la zona es media; siendo la oferta de inmuebles en venta de segunda mano media.

La demanda de inmuebles nuevos o en construcción en la zona es media; siendo la demanda de inmuebles en venta de segunda mano media.

Stock Actual Inmuebles: Medio

Tendencia de Ventas Mantenimiento

Facilidad o dificultad en la Velocidad de Venta Medio

9.02.02 ANÁLISIS DEL INMUEBLE TASADO

Nave:

El tamaño de inmueble es adecuado, siendo su distribución adecuado para el uso al que está destinado. La situación del mismo es normal y no se observan factores ambientales negativos.

Calificación del inmueble: Media

9.02.03 COMENTARIOS SOBRE EL ENTORNO Y SUS TESTIGOS

Nave:

Entorno de mercado carácter industrial, caracterizado por naves industriales adosadas, con todos los equipamientos y servicios próximos. La oferta de transporte público es buena con frecuencia adecuada.

9.02.04 OBSERVACIONES

Nave:

Se ha detectado en el entorno próximo oferta de inmuebles comparables al valorado, procediendo a una homogeneización de sus valores en función de las características particulares de cada uno.

10 CÁLCULO DEL VALOR DE REPOSICIÓN Y MERCADO

10.1 VALORES DE NAVE (MÉTODO COMPARACIÓN)

Superficie Adoptada para el cálculo. Construida:	4.716,86 m ²	
Repercusión Suelo*:	128,6000 €/m ²	606.588,20 €
Gastos Generales del Suelo (0,00%):	0,0000 €/m ²	0,00 €
Coste de Construcción:	320,0000 €/m ²	1.509.395,20 €
Gastos Generales Construcción (15,00%):	48,0000 €/m ²	226.409,28 €
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios:		1,00%

- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de obra:	5,50%
- Costes de licencias y tasas de la construcción:	3,50%
- Prima de seguros:	2,00%
- Gastos de administración del promotor:	2,00%
- Otros gastos:	1,00%

Valor de Reemplazamiento Bruto:	496,6000 €/m²	2.342.392,68 €
Depreciación del Edificio (11,43%):	42,0624 €/m ²	198.402,45 €
Depreciación del Elemento (11,43%):	42,0624 €/m ²	198.402,45 €
Depreciación Elem. Recuperables (0,00%):	0,0000 €/m ²	0,00 €
Depreciación Funcional (0,00%):	0,0000 €/m ²	0,00 €
Valor de Reemplazamiento Neto:	412,4752 €/m²	1.945.587,78 €
Coeficiente de Mercado (K):		1,2851070800
Valor de Comparación:	530,0748 €/m²	2.500.288,62 €
Coeficiente Hipotecario:		1,0000
Valor de Comparación Ajustado:	530,0748 €/m²	2.500.288,62 €
Valor Medio de Mercado a Nuevo:	570,0000 €/m ²	
Coste de Construcción a Nuevo:	250,0000 €/m ²	

Para el cálculo del coste de construcción, de la misma forma que en el punto anterior de cálculo de repercusión del suelo, se han utilizado los valores estándares de ejecución material orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos, las estimaciones de publicaciones especializadas y la percepción personal del técnico, a los que además, se han sumado los Gastos Generales del mercado.

* Cálculo del valor del suelo hallado mediante el método residual estático. El resultado se expresa en €/m² sobre superficie construida.

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

F = Valor del Terreno.

VM = Valor de Mercado del Inmueble (Valor Medio de Mercado a Nuevo).

b = Margen de Beneficios del Promotor: (1.5 * (PR + TLR)) o mínimo normativa ECO.

Ci = Costes Necesarios Considerados (Coste de Construcción a Nuevo + Gastos Generales Construcción).

TLR = Tasa Libre de Riesgo.

PR = Prima de Riesgo.

11 VALORES TOTALES

VALOR DE MERCADO	2.500.288,62 €
- Valor Nave (C)	2.500.288,62 €
VALOR DE COMPARACIÓN AJUSTADO Y COSTE	2.500.288,62 €
- Valor Nave (C)	2.500.288,62 €
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	1.509.395,20 €
- Valor Nave	1.509.395,20 €
GASTOS DE LA CONSTRUCCIÓN	226.409,28 €
- Valor Nave	226.409,28 €

VALOR DE SEGURO DAÑOS MÍNIMOS (Orden ECO/805/2003)	1.735.804,48 €
- Valor Nave	1.735.804,48 €
VALOR DE SEGURO (Real Decreto 716/2009 artículo 10)	1.893.700,42 €
- Valor Nave	1.893.700,42 €
VALOR DEL SUELO	606.588,20 €
Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB)	2.342.392,68 €
Valor de Reemplazamiento Neto (VRN)	1.945.587,78 €

(C) = Se aplico el método de Comparación para calcular su valor.

(R) = Se aplico el método de Coste para calcular su valor.

Resumen de valores y métodos técnicos utilizados:

	Nº de Finca	Método Utilizado	Valor (€)
Nave	12857	Método de Comparación	2.500.288,62

12 RESUMEN DE LA TASACIÓN

12.01 VALOR DE TASACIÓN/HIPOTECARIO

DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (2.500.288,62 €)

Nº Finca	Bienes	Valor Hipotecario Actual (€)
12857	Nave	2.500.288,62

12.02 CONDICIONANTES

Tasación emitida sin condicionantes.

12.03 ADVERTENCIAS GENERALES

[DIF1][A1] Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la superficie del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

Diferencia entre la registrada (comprobada) y la que se indica en la ficha catastral.

12.04 OBSERVACIONES

Tasación emitida sin observaciones generales.

12.05 JUICIO CRÍTICO

MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE:

Necesita mantenimiento y reparación de instalaciones

EXPECTATIVAS DE VENTA:

Medias

CONSIDERACIONES RESPECTO DEL INMUEBLE:

Positivo, no se consideran, negativos, existe una alta oferta y una baja demanda, además de que se trata de una nave preparada con unas instalaciones específicas que podría complicar la venta

Estimación de tiempo de venta de inmuebles de similares características en la misma zona: 24 meses.

* * * * *

13 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN FACILITADA

13.01 COMPROBACIONES REALIZADAS

Inspección Ocular Interior del Inmueble	Si	Descripción Registral	Si
Superficie	Si	Estado de Conservación	Si
Estado de Ocupación y Tenencia	Si	Régimen de Protección	Si
Adecuación Urbanística	Si	Consulta a la Documentación de Planeamiento	Si
Disponibilidad de la Certificación de Eficiencia Energética	Se desconoce		

13.02 DOCUMENTACIÓN FACILITADA

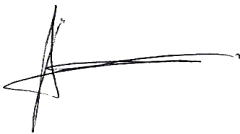
Proyecto Visado	No	Licencia de Obra	No
Cédula Urbanística	No	Calificación Provisional	No
Calificación Definitiva	No	Contrato de Arrendamiento	No
Escritura	No	Nota Simple	Si
Estatuto de la Comunidad	No	Recibo última Renta	No
Certificado Catastral	No	Certificado del régimen de ocupación y tenencia	No
Certificado del Registro de la Propiedad	No	Certificado de las reformas realizadas en el inmueble	No
Derechos de Riego	No	Certificado Final de Obra	No
Otros	Si	Cédula de habitabilidad o similar	Se desconoce

14 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Fecha de la Visita: 15/09/2022

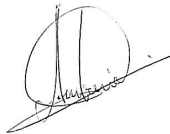
Fecha de caducidad del informe: 20/03/2023

POR LA SOCIEDAD
Arco Valoraciones S.A.



Antonio Amat Reyero

Departamento de Control
Arquitecto Técnico



Antonio Miguel Martínez Romero

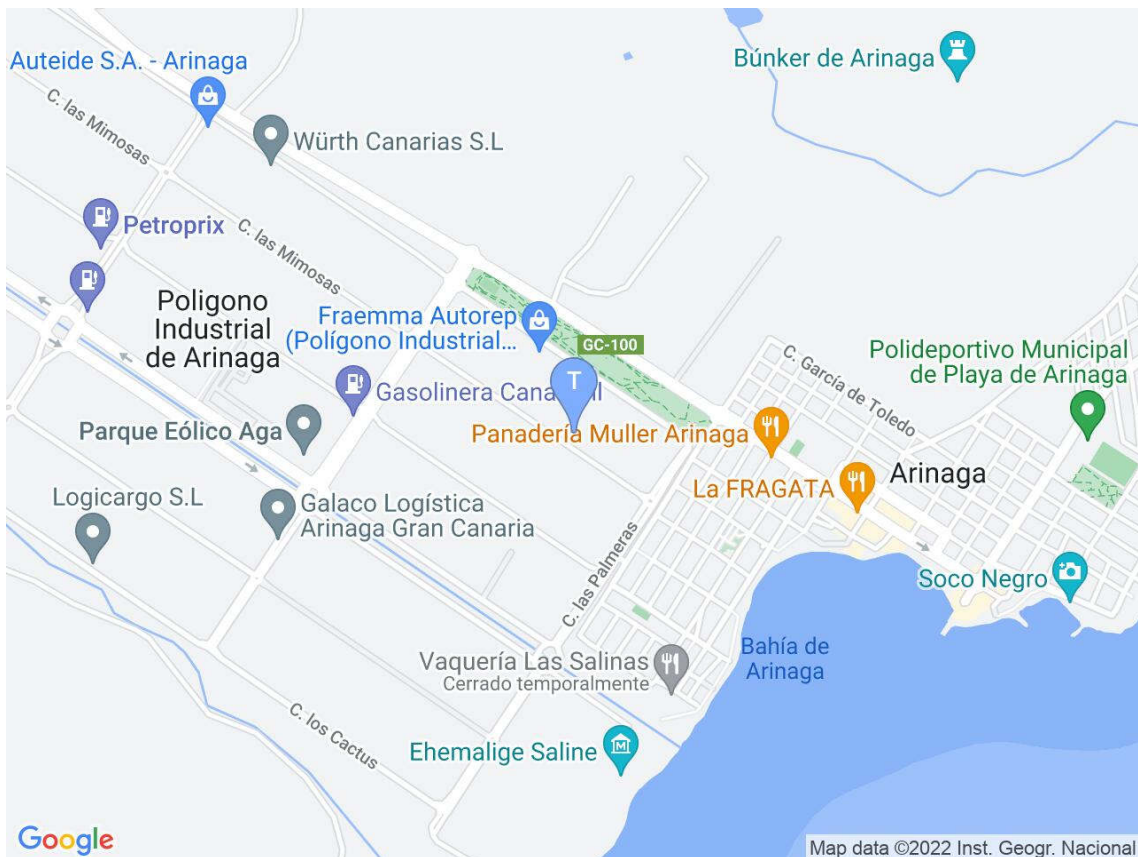
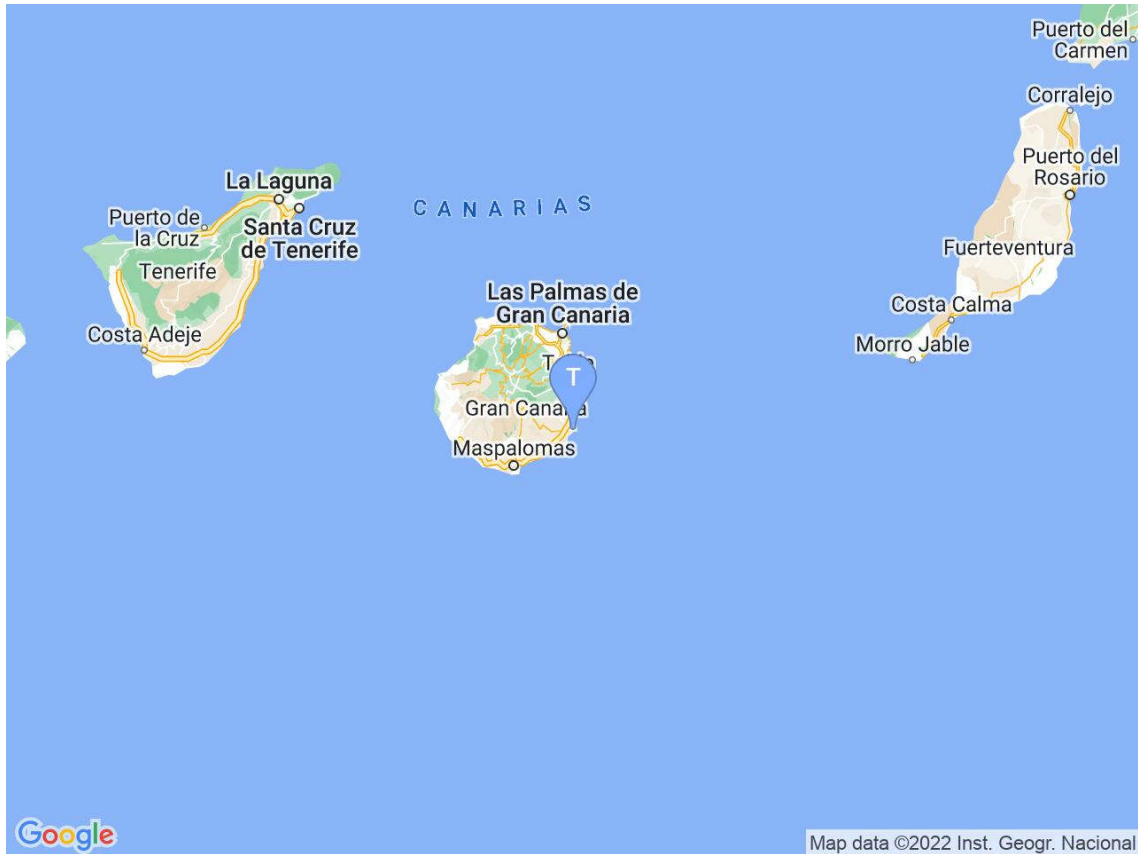
Tasador
Arquitecto



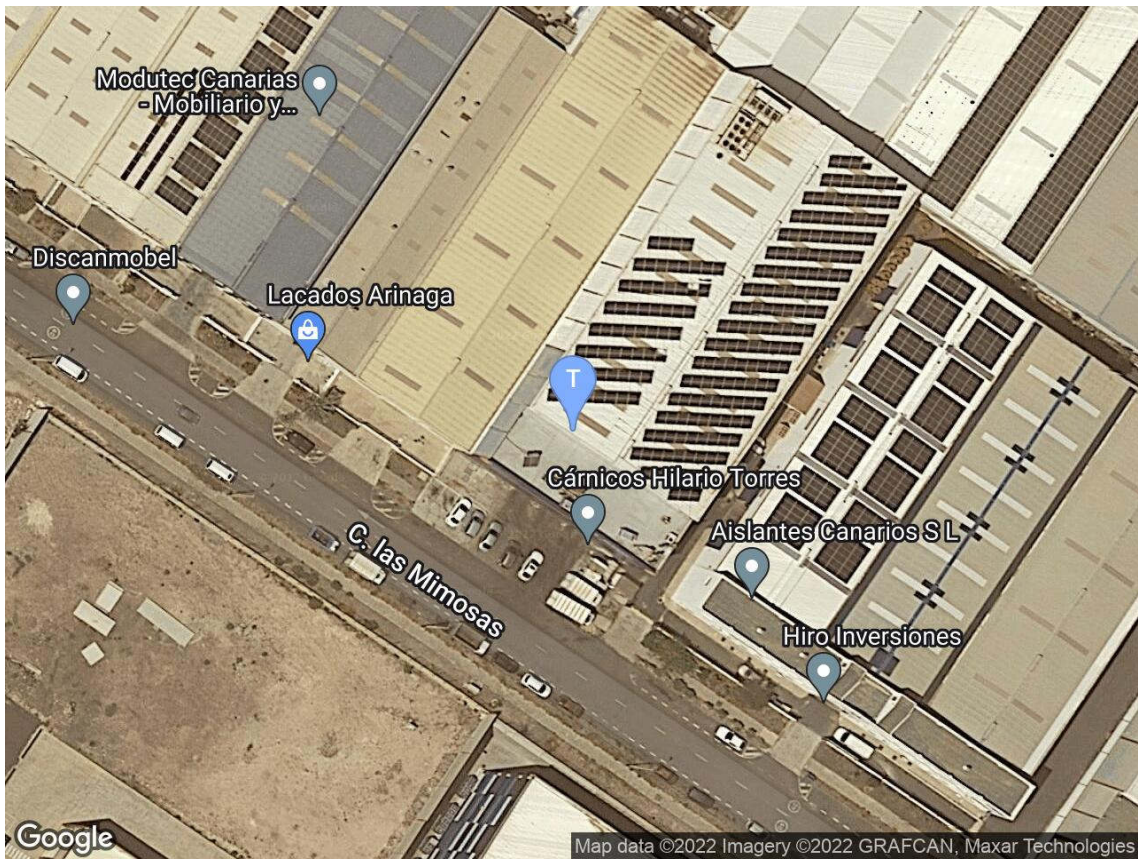
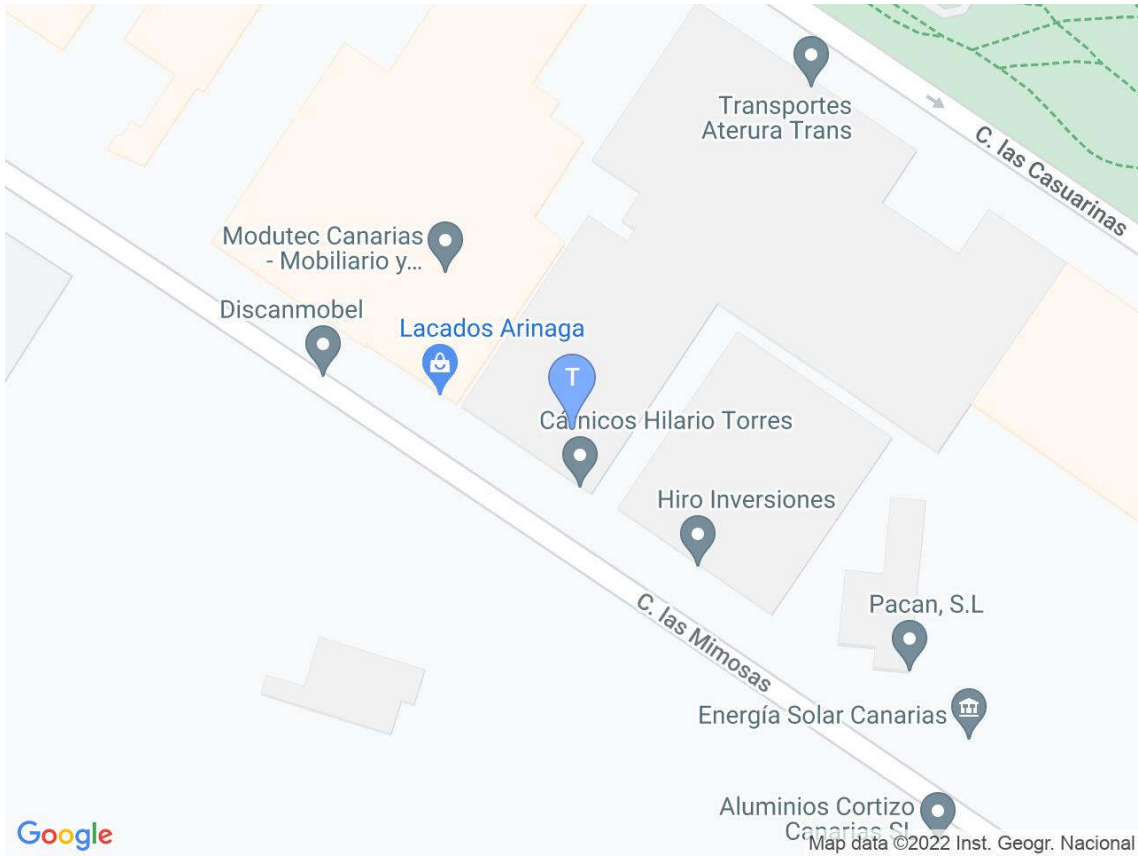
Lucía Suárez Garrido

20 de Septiembre de 2022

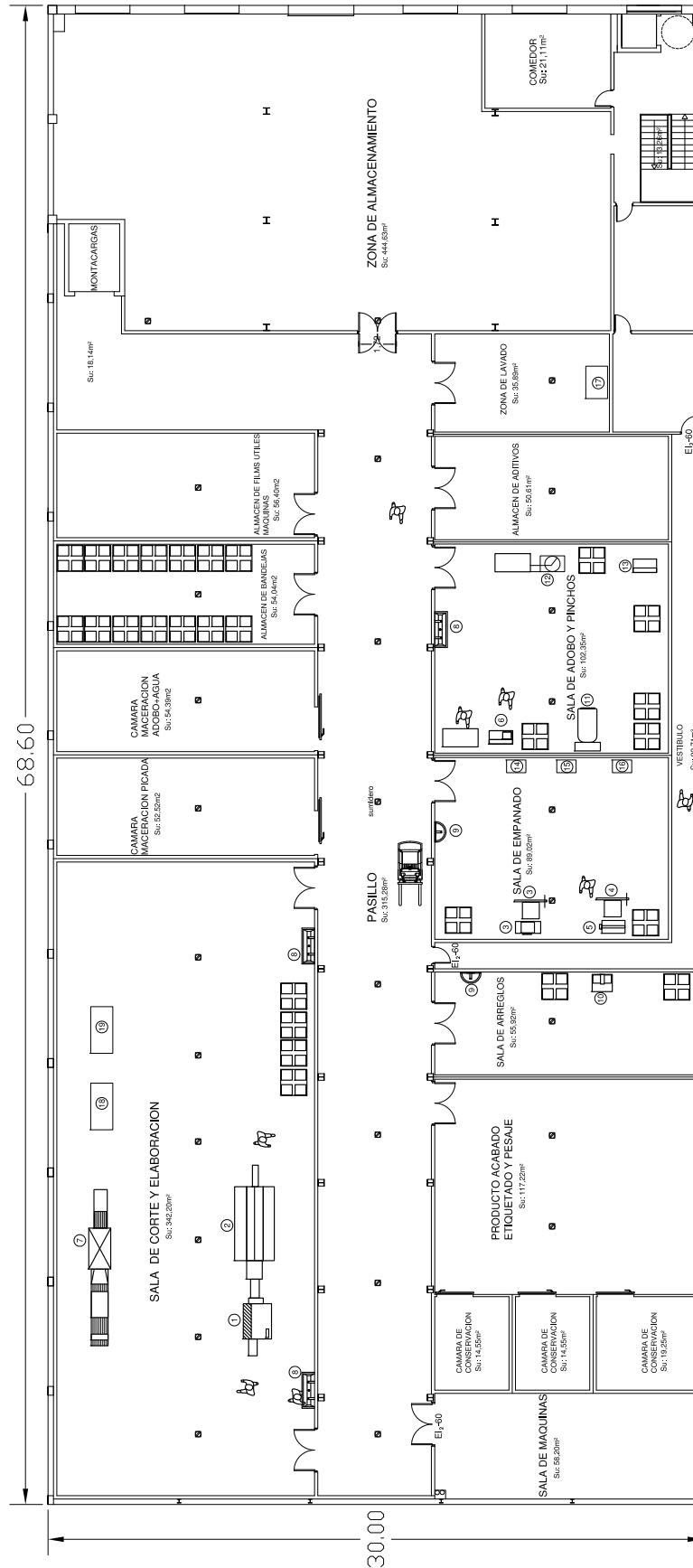
ANEXO-1.1
PLANO DE SITUACIÓN



ANEXO-1.2
PLANO DE SITUACIÓN



ANEXO-3.1
 PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA ALTA.

ANEXO-4.1
FOTOGRAFÍAS - EXTERIOR



ANEXO-4.2
FOTOGRAFÍAS - EXTERIOR



ANEXO-5.1
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



Nave



Nave

ANEXO-5.2
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR

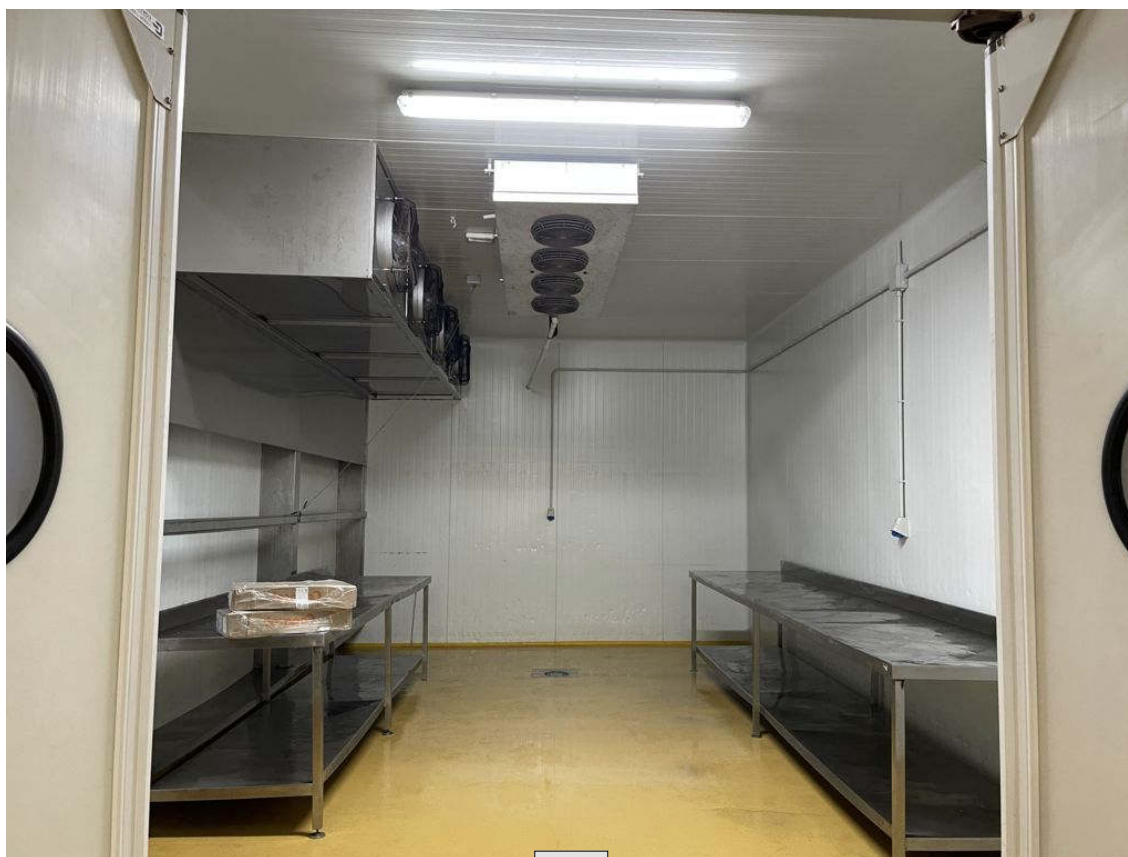


Nave



Nave

ANEXO-5.3
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



Nave



Nave

ANEXO-5.4
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



Nave



Nave

ANEXO-5.5
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR

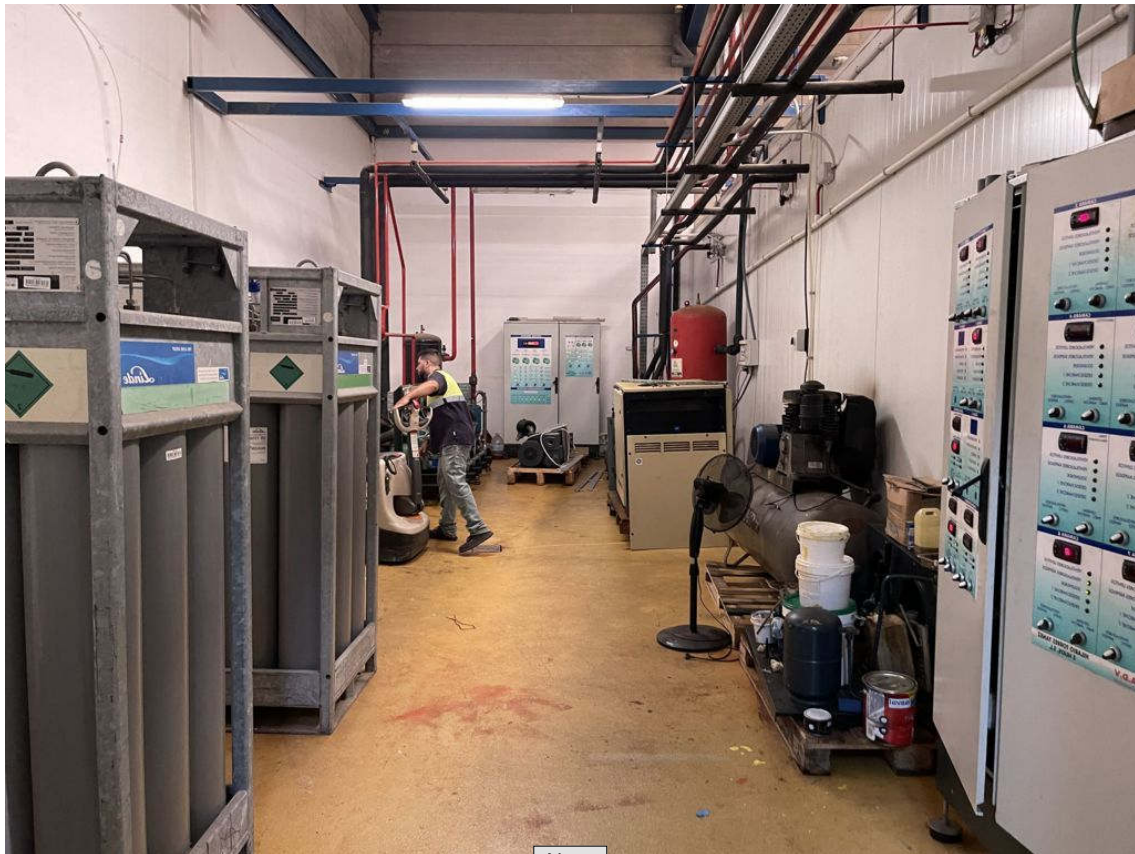


Nave



Nave

ANEXO-5.6
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



Nave

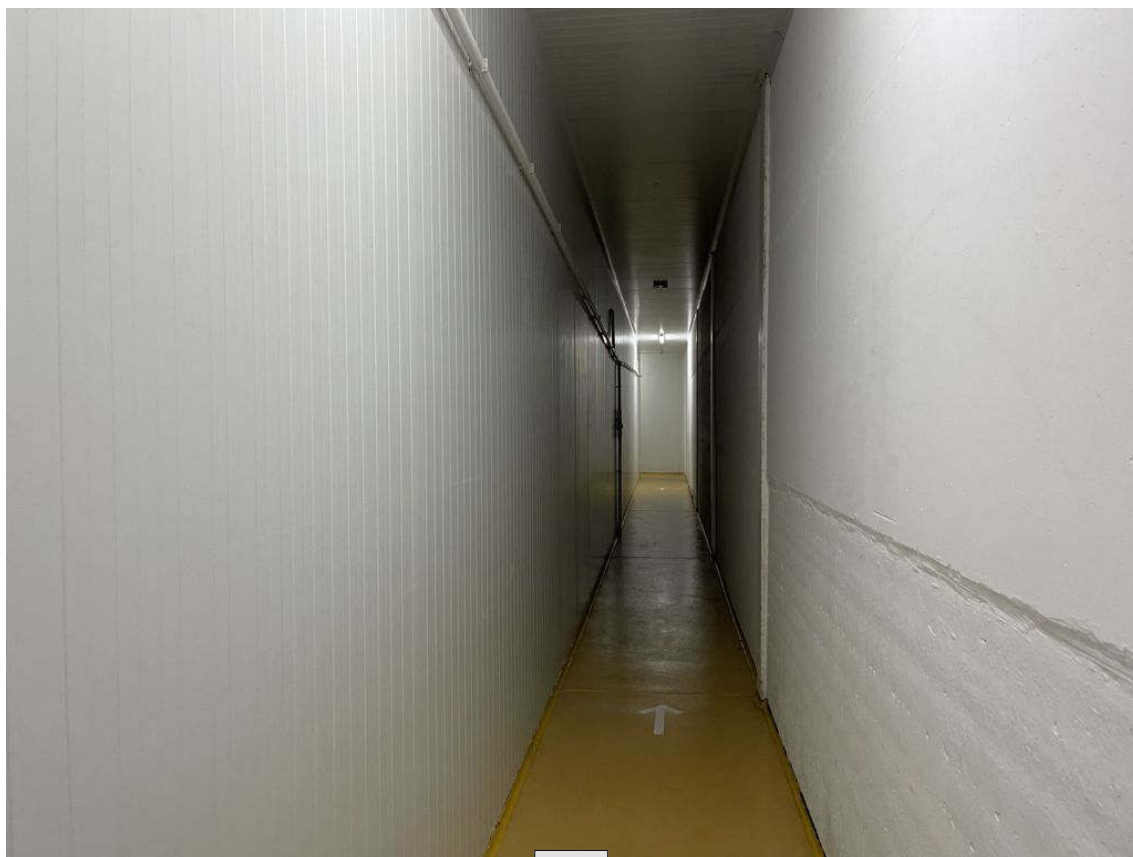


Nave

ANEXO-5.7
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR

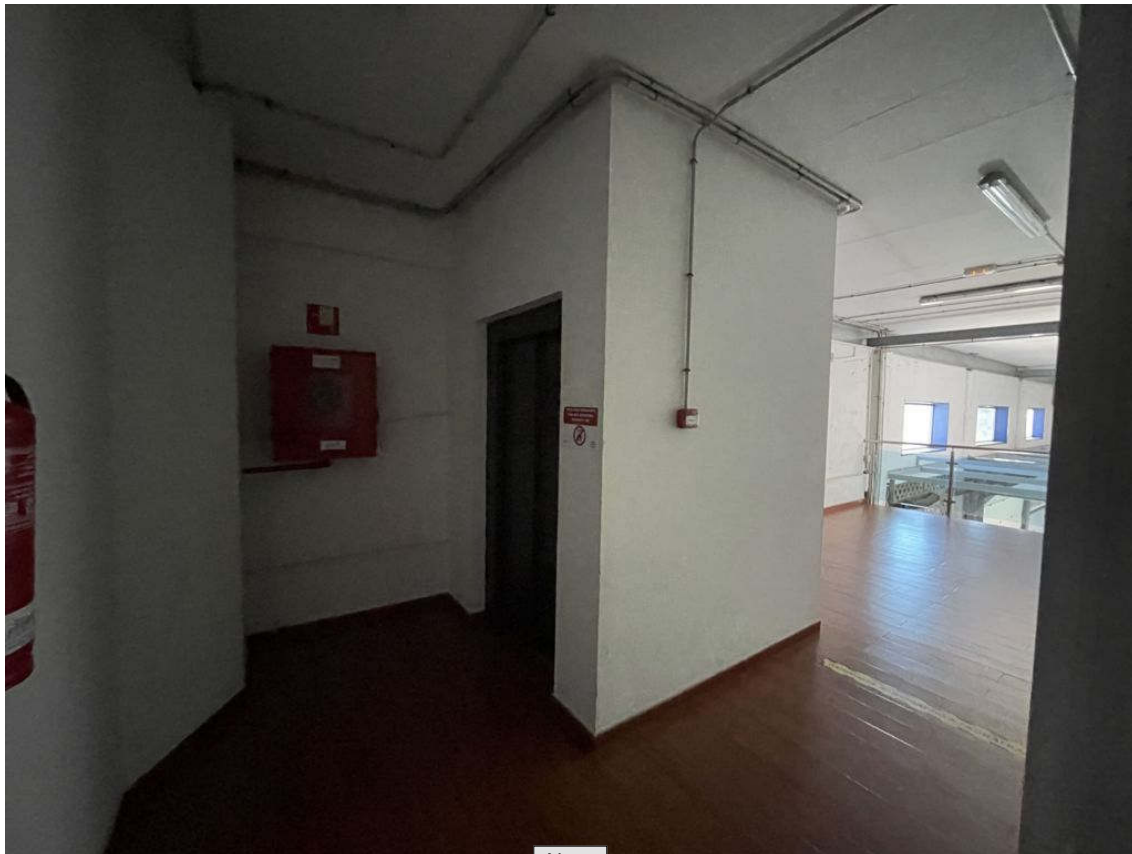


Nave



Nave

ANEXO-5.8
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



Nave



Nave

ANEXO-5.9
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



Nave



Nave

ANEXO-5.10
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



Nave

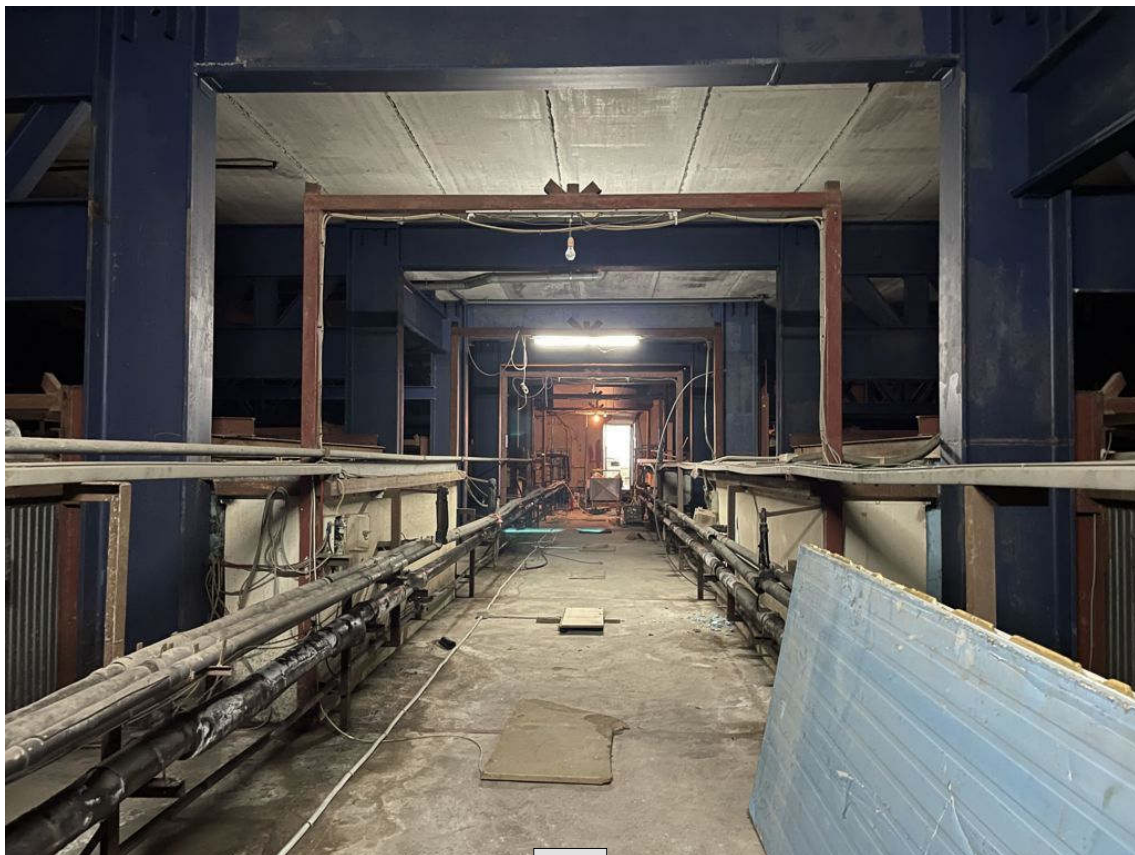


Nave

ANEXO-5.11
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR

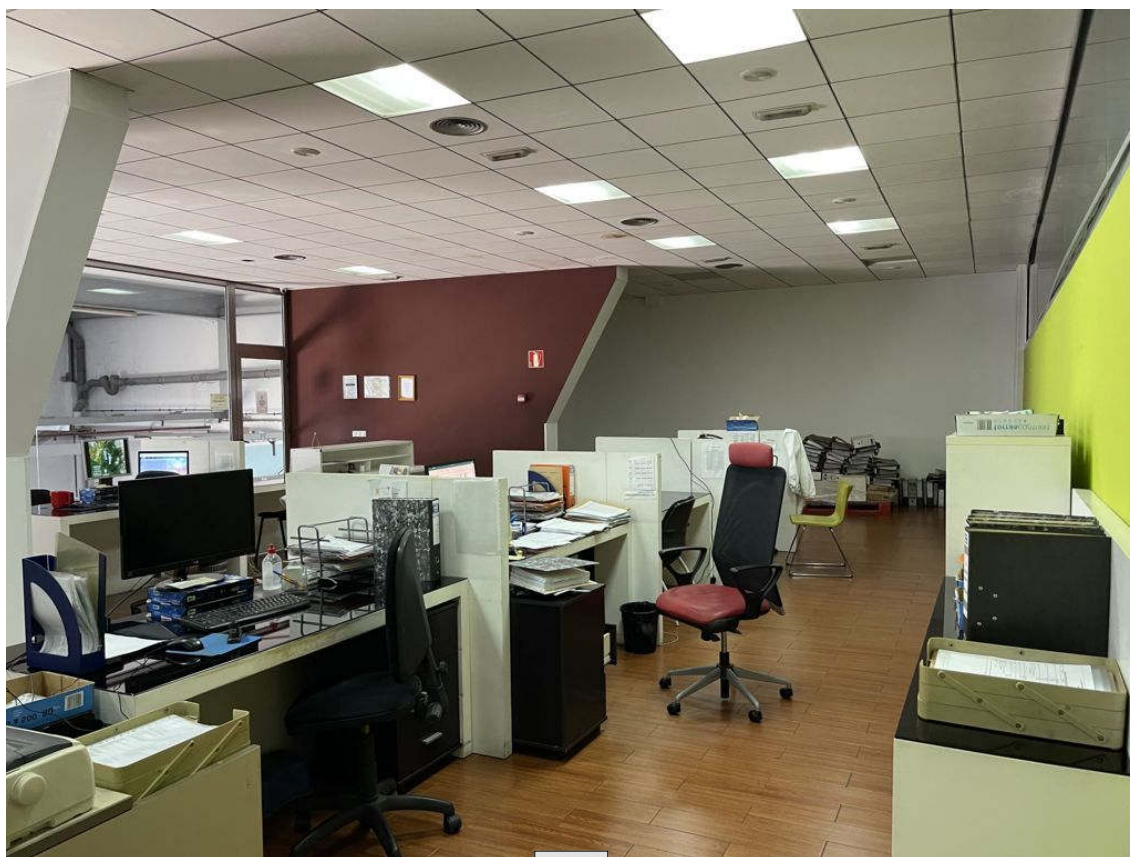


Nave



Nave

ANEXO-5.12
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR

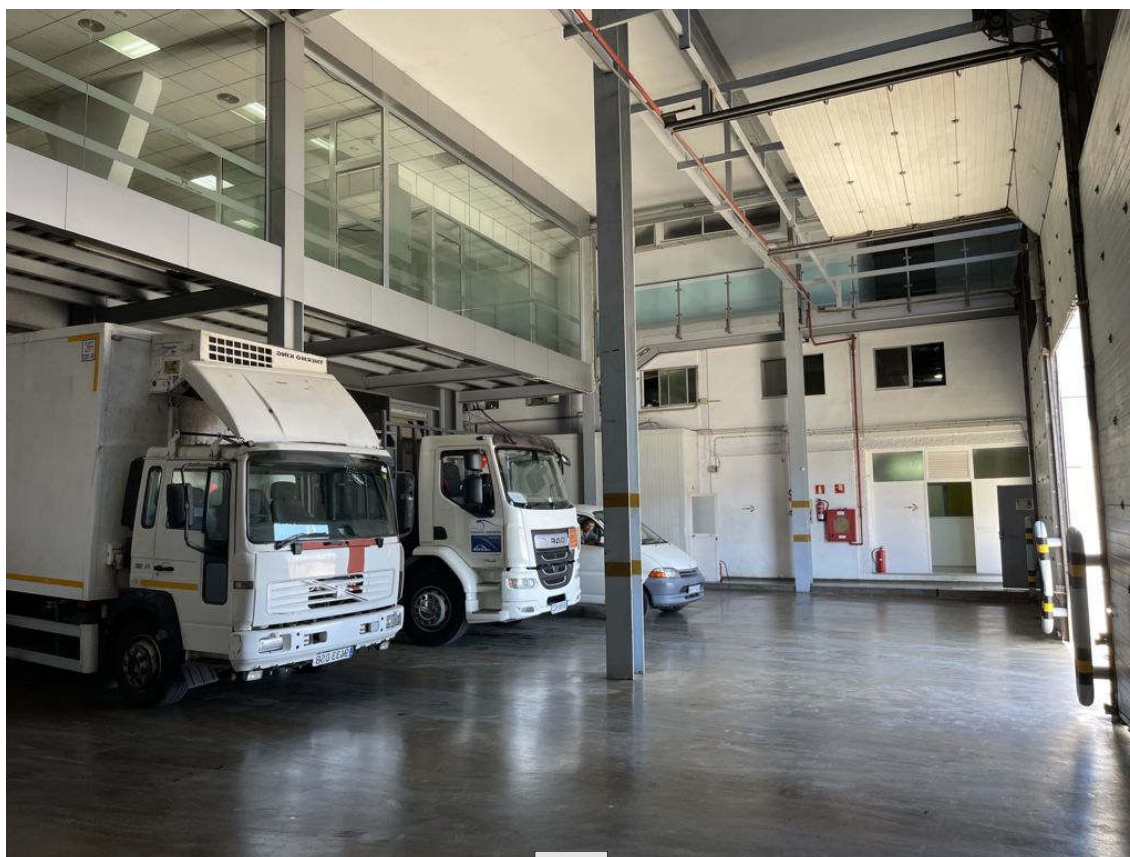


Nave



Nave

ANEXO-5.13
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



Nave



Nave

ANEXO-5.14
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



Nave



Nave

ANEXO-5.15
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



Nave



Nave

ANEXO-5.16
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



Nave



Nave

ANEXO-5.17
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR

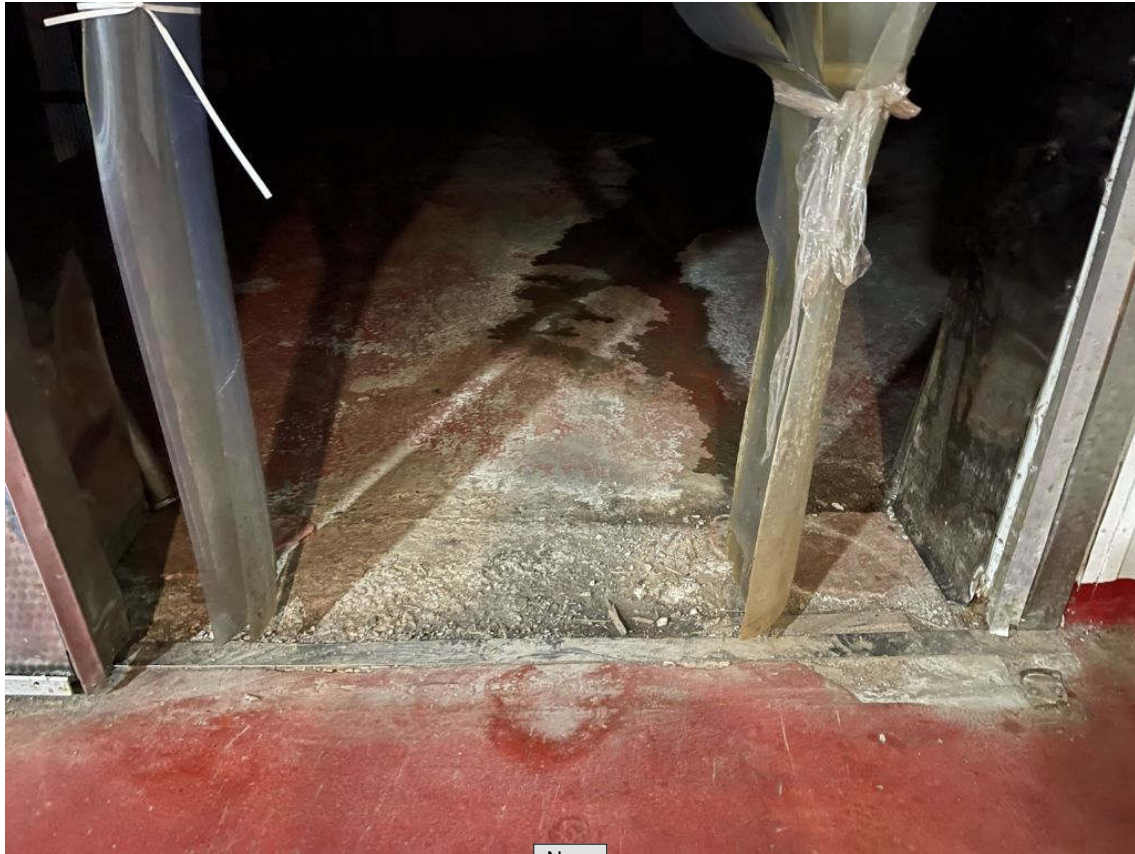


Nave



Nave

ANEXO-5.18
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR

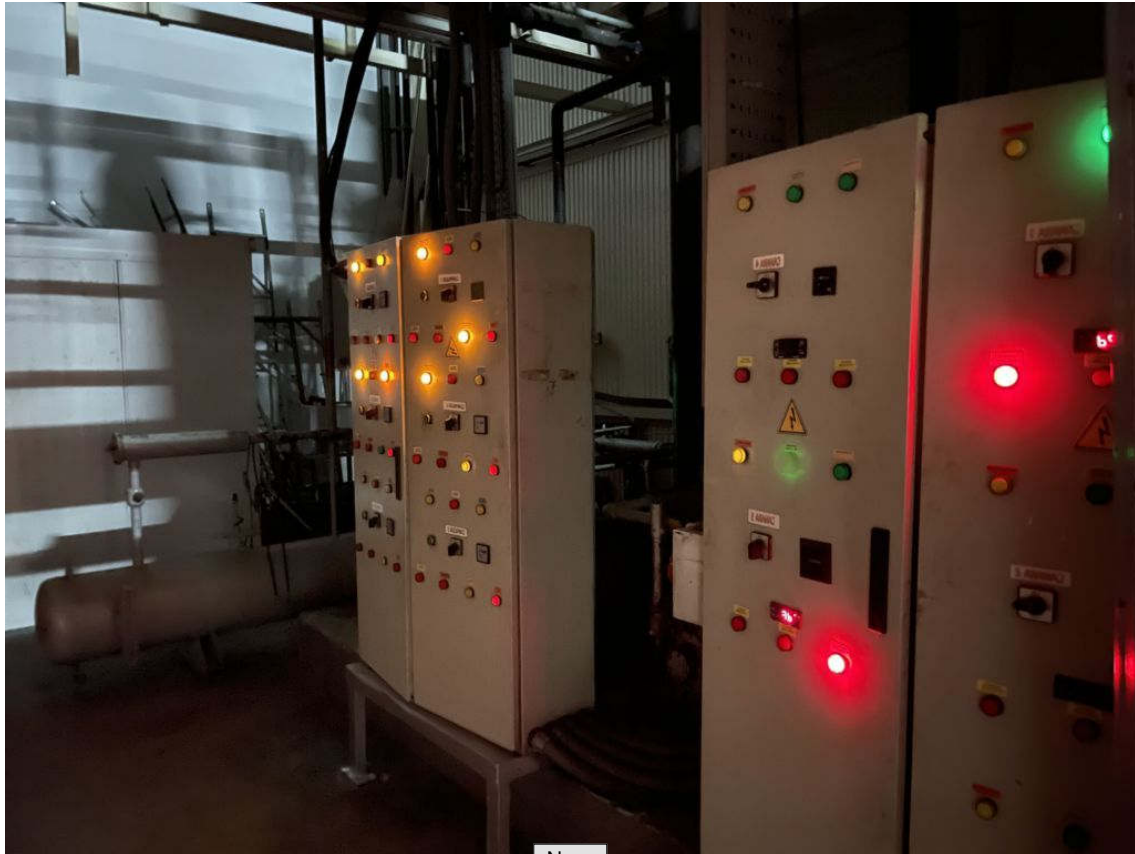


Nave



Nave

ANEXO-5.19
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



Nave



Nave

ANEXO-5.20
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR

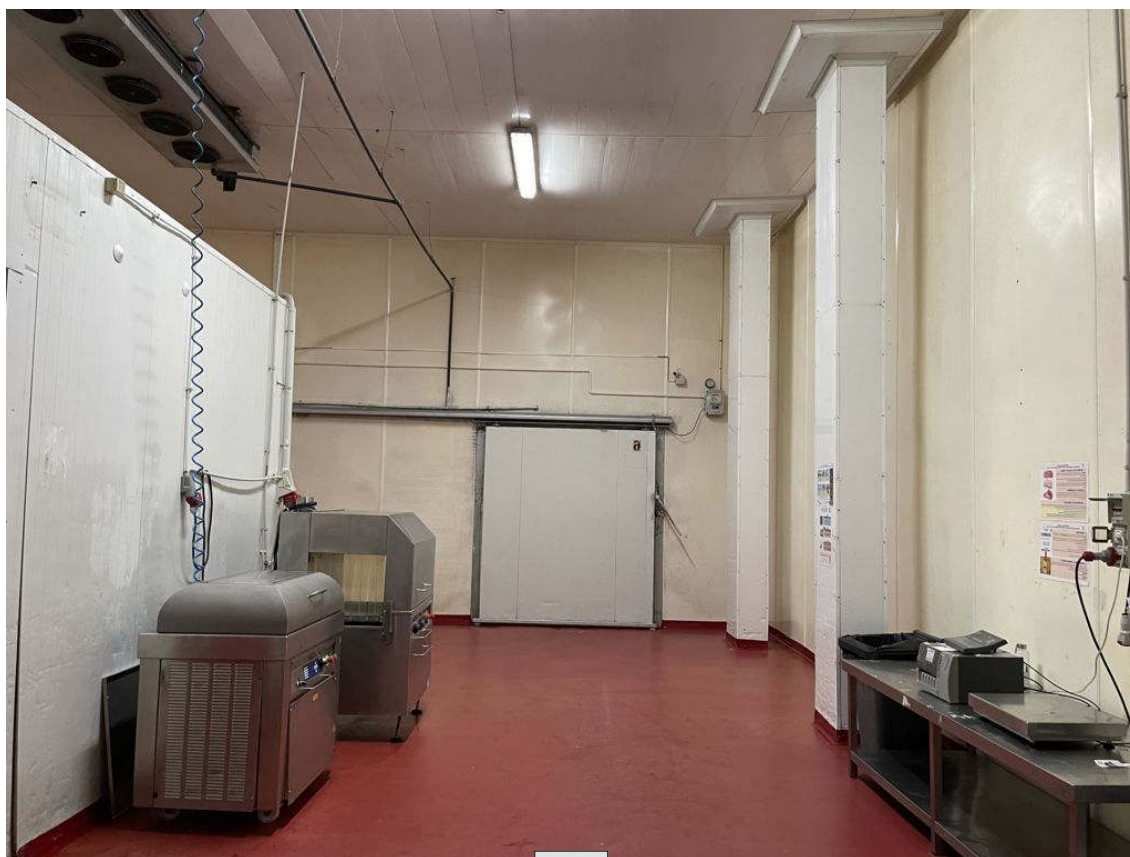


Nave

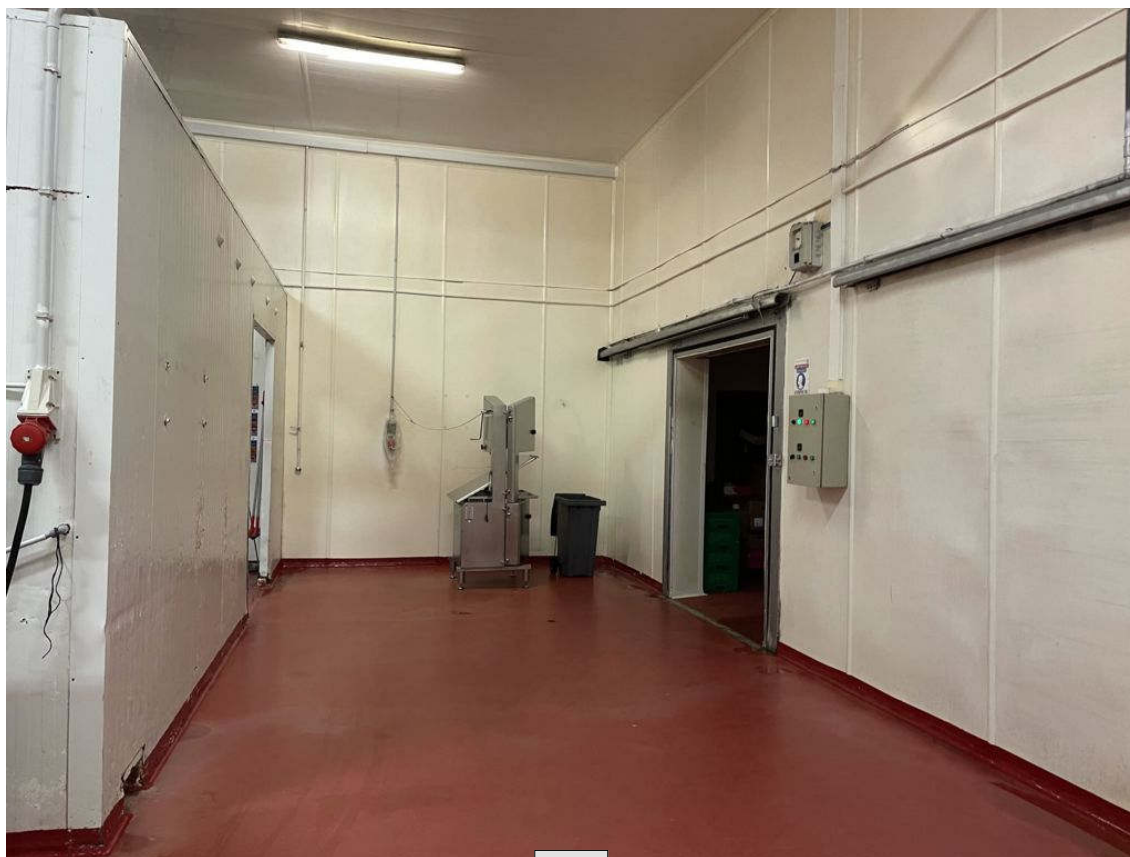


Nave

ANEXO-5.21
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR

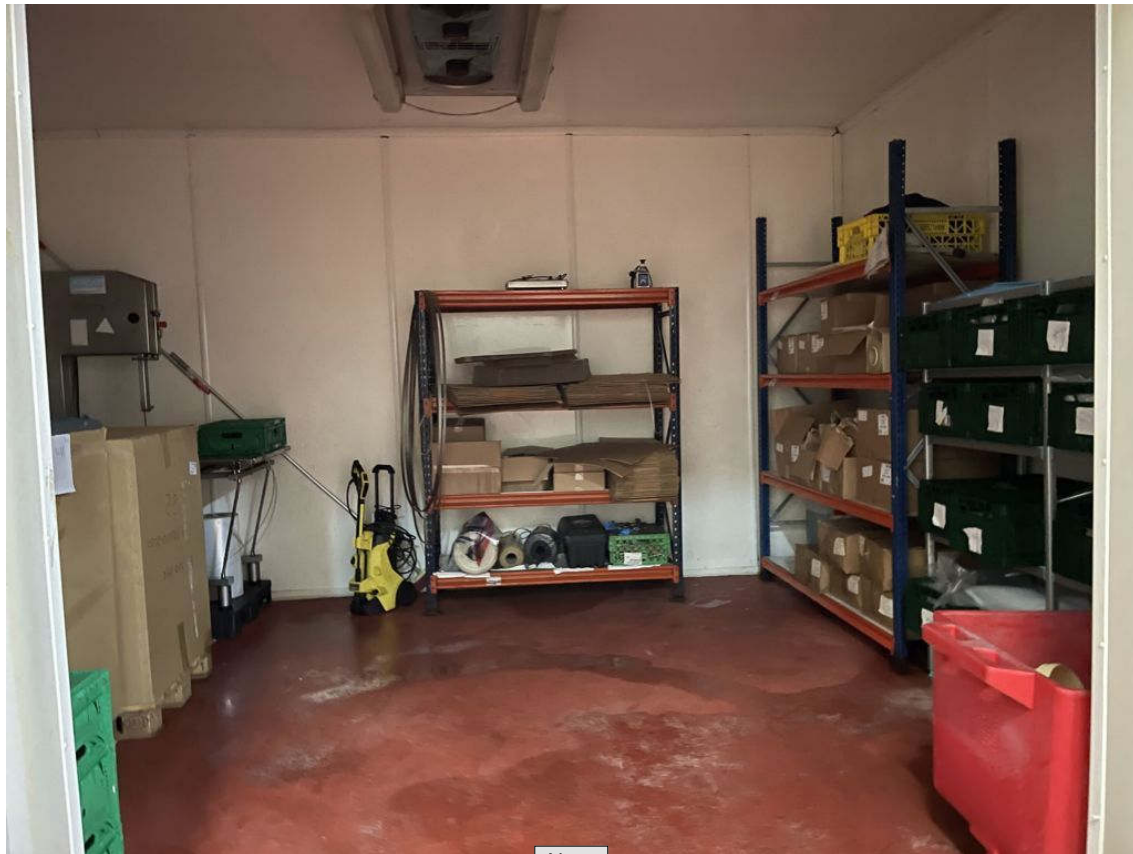


Nave



Nave

ANEXO-5.22
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



Nave

ANEXO-6.1
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

JAVIER DE ANGULO RODRIGUEZ

Registrador de la Propiedad de SANTA LUCIA DE TIRAJANA

Av. del Atlántico 401 esquina calle Colon y calle Valleseco nº1 - SANTA LUCIA DE TIRAJANA

tlfno: 0034 928791064

correspondiente a la solicitud formulada por

ACTUA VALORACIONES SL.

con DNI/CIF: B76157734



Interés legítimo alegado:

Realizar tasación a petición del titular registral.

Identificador de la solicitud: F31NH97T4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:Hilario

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

CSV: 9212200131429774

Huella: c43cb39d-712183f4-637170f1-b9b6db2d-1ec3e814-a24cfd9-57e1d0a6-a4e05685

ANEXO-6.2
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

NÚMERO DE PETICIÓN: 131429774
NOMBRE DE SOLICITANTE: ACTUA VALORACIONES SL

-----DATOS DE LA FINCA-----
FINCA DE AGUIMES Nº: 12857
CODIGO REGISTRAL ÚNICO: 35015000189309
REFERENCIA CATASTRAL NÚMERO: 0317811DS6801N0001DP

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

URBANA. EDIFICIO constituido por nave industrial con dos niveles interiores señalado con el número 61B de la calle Las Mimosas, del término municipal de Aguimes, con la siguiente distribución por planta: La Planta Baja consta de: 7 cámaras frigoríficas de congelación; sala de despiece y fileteado; ascensor con parada en cada planta; montacargas de comunicación entre plantas Baja, entreplanta 2 y Alta; recepción; muelle de recepción y expedición; pasillos; escalera 1 de comunicación entre plantas Baja, entreplanta 2 y Alta; escalera 2 de comunicación entre plantas Baja, entreplanta 1 y entreplanta 2; túnel de congelación; sala de embandejado; zona de carga y descarga; escalera 3 abierta de acceso a entreplanta 2; aseos, office y lavapiés; sala de máquinas y zona de exposición y venta, ocupando una superficie construida total de dos mil cincuenta y ocho metros cuadrados y noventa centímetros cuadrados. El acceso a la planta Baja se realiza directamente desde la zona retranqueada a través de seis puertas situadas en la fachada de la edificación. Las tres puertas situadas en el centro-derecha de la fachada son utilizadas también para el acceso de vehículos a la zona de carga y descarga. La edificación está retranqueada en su parte delantera, ocupando el retranqueo una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados. En la zona de retranqueo de la parte delantera de la parcela, en el extremo izquierdo de la fachada, se sitúan dos aljibes y un cuarto de motores enterrados, ocupando una superficie construida total de treinta y siete metros cuadrados y setenta y seis decímetros cuadrados. La superficie total construida de la Planta Baja es de dos mil cincuenta y ocho metros con noventa centímetros cuadrados La superficie total construida bajo rasante es de treinta y siete metros con setenta y seis decímetros cuadrados. La Entreplanta 1 consta de: cuarto de herramientas; ascensor y escaleras 1 y 2 de acceso entre los distintos niveles de la edificación, ocupando una superficie construida total de ciento dieciséis metros cuadrados y treinta decímetros cuadrados. La superficie total construida de la Entreplanta 1 es de ciento dieciséis metros con treinta decímetros cuadrados. La Entreplanta 2 consta de: oficinas con aseos, office y archivo; ascensor; montacargas; escaleras 1 y 2 de acceso entre los distintos niveles de la edificación; escalera 3 abierta de acceso a entreplanta 2 desde planta Baja; aseos-vestuarios para el personal y pasillos, ocupando una superficie construida total de cuatrocientos cuarenta y cinco metros cuadrados. La superficie total construida de la Entreplanta 2 es de cuatrocientos cuarenta y cinco metros cuadrados. La planta Alta consta de: 5 cámaras frigoríficas de congelación; sala de máquinas; pasillos; ascensor; montacargas; almacén de aditivos; almacén de films y útiles de maquinaria; almacén de bandejas, otros almacenamientos (zonas de almacenamiento 1 y 2); vestíbulo de independencia; comedor; escaleras 1 de acceso a planta; sala de corte y elaboración; zona de producto acabado etiquetado y pesaje; sala de arreglos; sala de empanado; sala de adobo y pinchos y zona de lavado, ocupando una superficie construida total de dos mil cincuenta y ocho metros con noventa centímetros cuadrados (2.058,0090m²). La superficie total construida de la Planta Alta es de dos mil cincuenta y ocho metros con noventa centímetros cuadrados (2.058,0090m²). La superficie total construida de la edificación es de cuatro mil setecientos quince metros con setecientos ochenta centímetros cuadrados (4.715,0780 m²) donde (treinta y siete metros cuadrados y setenta y seis decímetros cuadrados bajo rasante y cuatro mil seiscientos setenta y siete metros cuadrados, treinta y un decímetros cuadrados y ochenta centímetros cuadrados sobre rasante). En la cubierta a dos aguas de la edificación se sitúa una instalación fotovoltaica que ocupa una superficie de mil ciento cuarenta y un metros con diez decímetros cuadrados (1.141,10 m²) según croquis que se adjunta facilitado por el ingeniero técnico industrial Don Oliver Santiago Alemán Sánchez redactor del proyecto de dicha instalación "Instalación solar fotovoltaica 100 kW" con número de usado 86218 de fecha 12/11 /2008.- LINDEROS: norte, con parcela setenta y seis; sur, con la calle las Mimosas; este, con parcela ochenta y ocho, resto; oeste, con parcela ochenta y siete.

-----TITULARIDADES-----
TITULAR
HILARIO TORRES YANEZ E HIJOS SL
C.I.F. B35366558
La totalidad del pleno dominio.
TÍTULO: DACION EN PAGO Y COMPRAVENTA
TOMO LIBRO FOLIO ALTA
2301 342 61 21

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212200131429774
Huella: c43cb39d-71218314-637170f1-b9b6db2d-1ec3e814-a24cfd9-57e1d0a6-a4e05685

ANEXO-6.3
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

AUTORIZANTE: DON LUIS MONCHOLI GINER, SANTA LUCIA DE TIRAJANA
NºPROTOCOLO: 2511 DE FECHA: 30/12/14
INSCRIPCION: 21ª TOMO: 2.301 LIBRO: 342 FOLIO: 61 FECHA: 28/05/2015

TITULAR
HILARIO TORRES YANEZ E HIJOS SL
C.I.F. B35366558
La totalidad del pleno dominio.
TITULO: AMPLIACION DE OBRA NUEVA
TOMO LIBRO FOLIO ALTA
2301 342 62 22

AUTORIZANTE: DON LUIS MONCHOLI GINER, SANTA LUCÍA DE TIRAJANA
NºPROTOCOLO: 856 DE FECHA: 05/05/15
INSCRIPCION: 22ª TOMO: 2.301 LIBRO: 342 FOLIO: 62 FECHA: 29/05/2015

PUBLICIDAD INFORMATIVA

Finca NO coordinada gráficamente con el Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.-

NO SE HA APORTADO la Certificación de eficiencia energética de la finca de éste número, requisito exigido según Real Decreto 235/2013 de 5 de Abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.-

Se hace constar que según las Bases informáticas del Colegio al que pertenece este Registro de la Propiedad la Entidad titular de esta finca se encuentra en Estado Concursal.

-----DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO-----

NO hay documentos pendientes de despacho

-----CARGAS-----

Se encuentra gravada con una CONDICIÓN RESOLUTORIA, a favor de la entidad Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial de Arinaga, en concepto de: AFECTA a una Condición Resolutoria pactada a favor de ASOCIACION MIXTA DE COMPENSACION POL.IND.ARINAGA, según indica la inscripción 1ª, de fecha 09/07/1990, en garantía de lo siguiente: el comprador se compromete a respetar íntegramente en cuanto a las edificaciones e instalaciones a realizar en la parcela adquirida las normas urbanísticas de la zona dictadas o que en lo sucesivo se dicte.-A estos efectos el comprador deberá someter el correspondiente proyecto de construcción a la aprobación de la asociación quien además se reserva el derecho de inspeccionar las obras en construcción a fin de asegurar que se ejecuten con arreglo al proyecto aprobado quedando obligado el comprador a facilitar al técnico designado la labor de inspección que se le encomiende. El comprador se obliga a comenzar la edificación de la parcela con las debidas autorizaciones y licencias oficiales en el plazo máximo de dos años contados a partir de la fecha de la compraventa.- ..

AUTORIZANTE: DON ALFONSO ZAPATA ZAPATA, CARRIZAL DE INGENIO
NºPROTOCOLO: 226 DE FECHA: 09/02/90
INSCRIPCION: 1ª TOMO: 1.548 LIBRO: 135 FOLIO: 188 FECHA: 09/07/1990

SERVIDUMBRE: GRAVADA con la siguiente servidumbre: Servidumbre de MEDIANERÍA a favor de la finca 20.249 de Agüimes, -como predio dominante-, y sobre la pared entrando izquierda (que linda con la anterior) de ésta finca, -como predio sirviente-, pudiendo el predio dominante apoyar su edificación en la citada pared, rigiéndose en todo lo demás por las normas del Código Civil.- ; siendo predio dominante la finca registral 20.249, FOLIO 93, TOMO 2.162, LIBRO 303 AGÜIMES; inscrita con fecha 22/05/2000, por la inscripción 16.

AUTORIZANTE: DON FRANCISCO JAVIER LOPEZ CANO, SANTA LUCIA DE TIRAJANA
NºPROTOCOLO: 498 DE FECHA: 06/03/00
INSCRIPCION: 16ª TOMO: 2.141 LIBRO: 298 FOLIO: 197 FECHA: 22/05/2000

SERVIDUMBRE: GRAVADA con la siguiente servidumbre: Servidumbre de PASO PARA SUMINISTRO

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

CSV: 9212200131429774

Huella: c43cb39d-712183f4-637170f1-b9b6db2d-1ec3e814-a24cdfd9-57e1d0a6-a4e05685

ANEXO-6.4
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

DE ENERGIA ELECTRICA a favor de la finca 20.249 de Agüimes, -como predio dominante-, y sobre una franja de cincuenta centímetros de ésta finca, -como predio sirviente-, para el establecimiento de tendido para suministro de energía eléctrica.-; siendo predio dominante la finca registral 20.249, FOLIO 93, TOMO 2.162, LIBRO 303 AGÜIMES; inscrita con fecha 22/05/2000, por la inscripción 16.

AUTORIZANTE: DON FRANCISCO JAVIER LOPEZ CANO, SANTA LUCIA DE TIRAJANA

NºPROTOCOLO: 498 DE FECHA: 06/03/00

INSCRIPCION: 16ª TOMO: 2.141 LIBRO: 298 FOLIO: 197 FECHA: 22/05/2000

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECCION: esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de la fecha, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACION: De dicha afección esta finca queda liberada, por la cantidad de 15.580,62 euros, satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia. Santa Lucia De Tirajana a 28 de Mayo de 2015.-

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 21 TOMO: 2.301 LIBRO: 342 FOLIO: 61 FECHA: 28/05/2015

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECCION: esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de la fecha, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACION: De dicha afección esta finca queda liberada, por la cantidad de 17.672,92 euros, satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia. Santa Lucia De Tirajana a 29 de Mayo de 2015.-

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 22 TOMO: 2.301 LIBRO: 342 FOLIO: 62 FECHA: 29/05/2015

- AFECCIÓN: Afección Cancelación Hipoteca no LIQUIDADADA.

Esta finca queda afecta a las liquidaciones complementarias que la Administración tributaria competente pueda girar por la cancelación hipotecaria que se formaliza en la adjunta inscripción, habiéndose apreciado registralmente la exención al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por entenderse cumplidos los requisitos establecidos en el art. 39-4º del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril, creado por la Ley 4/2012, de 25 de junio, en su artículo 48.-

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 23 TOMO: 2.301 LIBRO: 342 FOLIO: 63 FECHA: 18/08/2015

HIPOTECA a favor de la entidad DSSV SARL, para responder de 3.100.000 euros de principal; intereses ordinarios durante 6 meses al 2,15% anual hasta un tipo máximo del 6,15% anual, por un total de 95.325 euros; intereses de demora con un tipo máximo del 12,15% anual, por un total de 564.975 euros; unas costas y gastos judiciales de 166.250 euros; con un plazo de amortización de 144 meses a contar desde el 1 de Septiembre de 2015, con fecha de vencimiento del 1 de Agosto de 2027; con un valor de subasta de 5.222.832 euros. Se fija como domicilio para requerimientos y notificaciones a la parte prestataria el siguiente: LA FINCA HIPOTECADA. La precedente hipoteca constituida originariamente a favor de CAIXABANK, SOCIEDAD ANÓNIMA ha sido cedida en virtud de la escritura otorgada en Madrid el día veinticinco de Julio de dos mil diecinueve, ante el notario don Antonio Morenés Giles, bajo el número 2.924 de protocolo, recibida vía telemática el día 01 de Agosto de 2.019, a las 15:42 horas y presentada a diario el día 02 de Agosto de 2.019, con la apertura del mismo, según el asiento 764 del diario 133, causando con fecha doce de septiembre de 2.019, la inscripción 25ª.-

AUTORIZANTE: DON FRANCISCO JAVIER GUERRERO ARIAS, LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

NºPROTOCOLO: 1401 DE FECHA: 31/07/15

INSCRIPCION: 24ª TOMO: 2.301 LIBRO: 342 FOLIO: 63 FECHA: 11/09/2015

- AFECCIÓN: Transmisiones autoliquidada HIPOTECAS.

El derecho a que se refiere la inscripción adjunta queda afecto durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir de la fecha, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.- LIBERACION.- De dicha afección esta finca queda liberada por la cantidad 39.265,5 euros satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia.-

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

CSV: 9212200131429774

Huella: c43cb39d-712183f4-637170f1-b9b6db2d-1ec3e814-a24cdfd9-57e1d0a6-a4e05685

ANEXO-6.5
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA NUMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 24 TOMO: 2.301 LIBRO: 342 FOLIO: 63 FECHA: 11/09/2015

- AFECCIÓN: Transmisiones autoliquidada HIPOTECAS.

El derecho a que se refiere la inscripción adjunta queda afecto durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir de la fecha, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.- LIBERACION.- De dicha afección esta finca queda liberada por la cantidad 29.983,33 euros satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia.- Santa Lucía de Tirajana

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 25 TOMO: 3.439 LIBRO: 601 FOLIO: 99 FECHA: 12/09/2019

-----OBSERVACIONES-----

Entre las cargas anteriormente relacionadas, pueden encontrarse algunas de ellas, caducadas pendientes de cancelar.

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).

Santa Lucía de Tirajana a 16 de Septiembre de 2022
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.

ADVERTENCIAS

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

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

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

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

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a

<http://www.registradores.org>

Pág. 5

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

CSV: 9212200131429774

Huella: c43cb39d-712183f4-637170f1-b9b6db2d-1ec3e814-a24cdfd9-57e1d0a6-a4e05685

ANEXO-6.6
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 6

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

CSV: 9212200131429774

Huella: c43cb39d-712183f4-637170f1-b9b6db2d-1ec3e814-a24cdfd9-57e1d0a6-a4e05685

ANEXO-7.1
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



Ayuntamiento
de Agüimes



Gobierno
de Canarias

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 16/09/2022

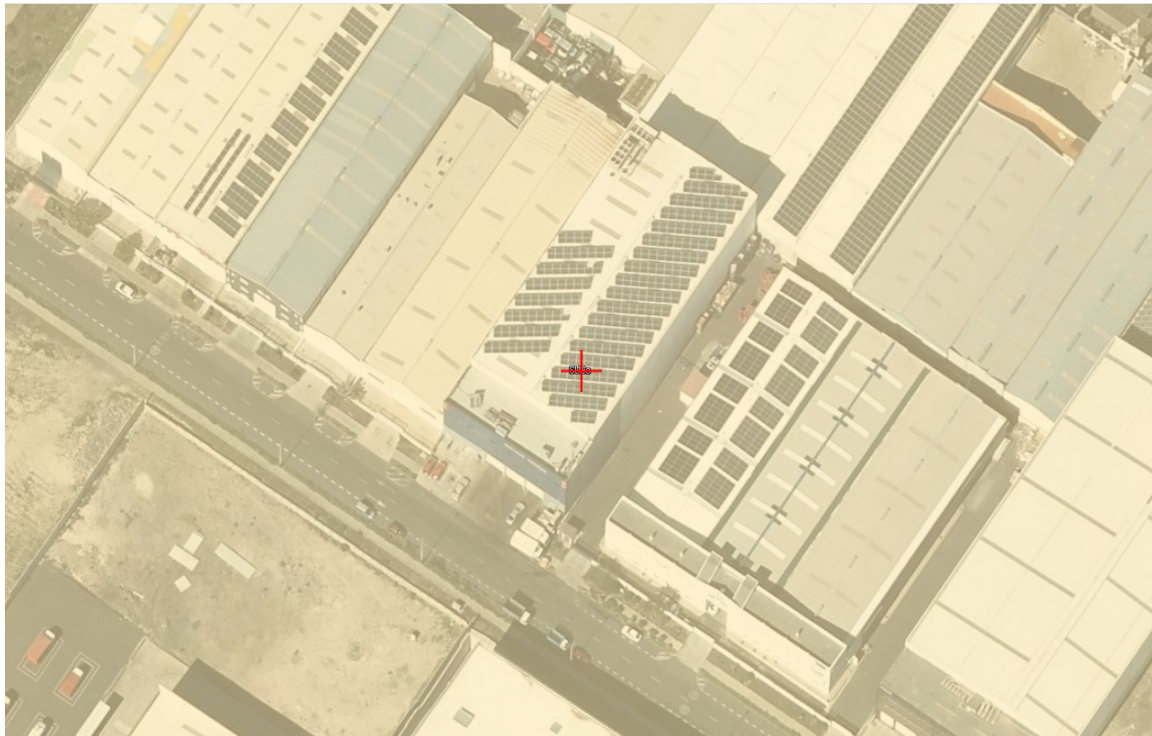
Mapa de situación

Isla: Gran Canaria

Ámbito: Revisión del Plan General de Ordenación de Agüimes

Ámbito: Agüimes

Coordenadas UTM: 460.313,56, 3.081.693,94



Categoría y subcategoría del suelo

SUC Suelo Urbano Consolidado	SRPP Suelo Rústico de Protección Paisajística	SRPI S.R Protección de Infraestructuras
SUNC Suelo Urbano No Consolidado	SRPC Suelo Rústico de Protección Cultural	SRAR Suelo Rústico de Asentamiento Rural
SUS Suelo Urbanizable Sectorizado	SRPL Suelo Rústico de Protección Costera	SRAA Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola
SUNS Suelo Urbanizable No Sectorizado	SRPA Suelo Rústico de Protección Agraria	SRPT Suelo Rústico de Protección Territorial
SRPN Suelo Rústico de Protección Natural	SRPM Suelo Rústico de Protección Minera	

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Adaptación a la Ley 19/2003 (Directrices) y PIO de Gran Canaria de Plan General de Ordenación de Agüimes, publicado el 15/11/2017 en el BOC 220/17

Clasificación y categorización del suelo

Clasificación: Suelo urbano

Categoría: Suelo urbano consolidado

Este documento es el resultado de un proceso automático de extracción de información de una base de datos georreferenciada que, con el objeto de facilitar la accesibilidad a la información urbanística, ha sido realizada por integración de los correspondientes documentos de planeamiento. Esta cédula tiene, por tanto, exclusivamente valor informativo y en caso de ser requerido algún informe técnico adicional podrá ser solicitado en las oficinas municipales competentes.



ANEXO-7.2 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



**Ayuntamiento
de Agüimes**



**Gobierno
de Canarias**

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 16/09/2022

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Adaptación a la Ley 19/2003 (Directrices) y PIO de Gran Canaria de Plan General de Ordenación de Agüimes, publicado el 15/11/2017 en el BOC 220/17

Código del ámbito de gestión / ejecución:

PEO-2

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:

PEO-2 Polígono de Arinaga

Forma de gestión del ámbito:

Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado el sistema de cooperación

Determinaciones urbanísticas de desarrollo

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Adaptación a la Ley 19/2003 (Directrices) y PIO de Gran Canaria de Plan General de Ordenación de Agüimes, publicado el 15/11/2017 en el BOC 220/17

Código del ámbito sometido a plan de desarrollo:

APR-PEO-2

Denominación del ámbito pendiente de desarrollo:

Plan Especial de Ordenación del Polígono de Arinaga

Uso global asignado al ámbito de desarrollo:

Industrial y almacenamiento

Instrucciones sobre otras condiciones:

Los Planes Especiales de Ordenación del Polígono de Arinaga, PEO-2, y de Ordenación del Sistema General del Puerto de Arinaga SG-IT-PO, PEO-3, deberán someterse al informe de Costas según los artículos 112.a) y 117 de la Ley 22/1988 de Costas.

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Adaptación a la Ley 19/2003 (Directrices) y PIO de Gran Canaria de Plan General de Ordenación de Agüimes, publicado el 15/11/2017 en el BOC 220/17

Etiqueta: IN-OI1-FI-IV

Denominación de la zona de edificación: Ordenanza OI-1 En Las Fases I y IV

Condiciones de la parcela

Condiciones de intensidad de la edificación

Altura máxima en número de plantas:

4

En las parcelas de 1ª categoría, el bloque representativo o de exposición podrá alcanzar 4 plantas de altura y 14 metros de altura. En ningún caso este bloque, representativo o de exposición, esté o no adosado a la nave de producción, podrá superar el número de plantas que corresponde a la categoría de su parcela.

Altura máxima en metros a viario (m):

14

En las parcelas de 1ª categoría, el bloque representativo o de exposición podrá alcanzar 4 plantas de altura y 14 metros de altura. En ningún caso este bloque, representativo o de exposición, esté o no adosado a la nave de producción, podrá superar el número de plantas que corresponde a la categoría de su parcela.

Determinaciones al uso:

Uso industrial

Otras determinaciones:

No se autorizará el emplazamiento de nuevas industrias que produzcan efectos acumulativos de emisión de polvo a la atmósfera, salvo por ampliación de las existentes, en sus mismas parcelas, o por traslado imperativo de las existentes en otras zonas del municipio.

Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Adaptación a la Ley 19/2003 (Directrices) y PIO de Gran Canaria de Plan General de Ordenación de Agüimes, publicado el 15/11/2017 en el BOC 220/17

Denominación de la zona de uso: IN-In: Industrial

USO PRINCIPAL:

4.1 : Industria y almacenamiento > Industrial

CAPÍTULO III. USO SECUNDARIO INDUSTRIAL.

Este documento es el resultado de un proceso automático de extracción de información de una base de datos georreferenciada que, con el objeto de facilitar la accesibilidad a la información urbanística, ha sido realizada por integración de los correspondientes documentos de planeamiento. Esta cédula tiene, por tanto, exclusivamente valor informativo y en caso de ser requerido algún informe técnico adicional podrá ser solicitado en las oficinas municipales competentes.



ANEXO-7.3
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



**Ayuntamiento
de Agüimes**



**Gobierno
de Canarias**

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 16/09/2022

Artículo 7. Definición y categorías.

El uso industrial es el que tiene por objeto la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes de consumo. En cualquier caso, estos usos deberán someterse a las condiciones establecidas en la legislación urbanística, sectorial y ambiental de aplicación. Las presentes Normas establecen las siguientes categorías y condiciones generales:

1. Industrias: Establecimientos destinados a la elaboración, modificación y transformación de materias primas para la obtención de bienes de consumo. Se clasifican en ligeras o pequeñas, medias, pesadas y especiales, y artesanales:

a) Industria ligera o pequeña: Es aquella que se ubica en locales cuya superficie no exceda de doscientos (200) m², ni su potencia máxima de 10 CV en aquellas máquinas que genera ruidos o vibraciones, y un nivel sonoro no superior a 45 Db.

b) Industria media: Es la que cuenta con una superficie de local entre 200 m² y 2.500 m², una potencia total instalada entre 10 CV y 50 CV.

c) Industria pesada: Las que cuentan con local de superficie superior a 2.500 m² y/o con potencia instalada superior a diez (50) CV.

d) Industrias especiales: Aquella que recoge actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas según la legislación vigente pudiendo ser, por sus dimensiones, potencia y capacidad de carga, de cualquiera de los tres tipos anteriores.

e) Industria artesanal: La que corresponde a la realización de actividades de arte y oficios, de escasa entidad industrial o comercial, que por estar al servicio de la unidad vecinal, precisan estar enclavadas en edificios de viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. No podrán estar situadas en locales de más de doscientos (200) m², ni producir un nivel sonoro superior a 45 dB, y además quedan expresamente excluidos, los talleres de mecánica del automóvil (chapa, pintura, etc.) y las carpinterías, cerrajerías, y actividades análogas.

2. Almacenes: Establecimientos o recintos, abiertos o cerrados, para cumplir las funciones de almacenamiento y acondicionamiento de las mercancías, pudiendo realizarse en ellos, además, operaciones de preparación de la entrega al cliente y de producción con los mínimos recursos propios del espacio, la maquinaria y el personal. Se clasifican en:

a) Almacenes de hasta 100 m² de superficie, en planta baja. No podrán almacenarse productos que puedan estar clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los almacenes de productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras. Su uso es compatible con el residencial en las zonas en que así se determine.

b) Almacenes de hasta 200 m² de superficie, en planta baja, vinculados a una actividad comercial desarrollada en el mismo. Podrán almacenarse productos de los no clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

c) Almacenes de entre 200 m² y hasta 500 m² de superficie de venta al mayor o distribución.

d) Almacenes de superficie superior a 500 m², de superficie de venta al mayor o distribución.

Artículo 8. Condiciones de implantación.

1. El uso industrial en la categoría Industrias sólo podrá implantarse en parcelas con uso característico industrial, ubicadas en ámbitos de uso característico o compatible, conforme a las normas del ámbito de ordenación.

2. El uso industrial en la categoría de Almacenes o Industrias Artesanales, cuando sean compatibles con otros usos, deberán localizarse en planta baja o inferior.

Artículo 9. Usos Complementarios del uso industrial.

Son usos complementarios al uso industrial:

1. Aparcamientos: El uso industrial dispondrá de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida, distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso a estos.

- En caso, de que el uso industrial sea para talleres de reparación de automóviles: 1 plaza cada 25 m² de superficie construida.

- Los almacenes deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta superficie según la actividad concreta del almacén y sus necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia.

-Para el caso del SUCo-7-I en Espinales se estará a lo dispuesto en las ordenanzas específicas.

2. Zona de carga y descarga: Por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida, la parcela de uso industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la misma, dentro o fuera del edificio, suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de un (1) metro.

Artículo 10. Condiciones ambientales.

1. Todo espacio de trabajo destinado a uso industrial tendrá iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente en caso de incumplimiento.

ANEXO-7.4 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



**Ayuntamiento
de Agüimes**



**Gobierno
de Canarias**

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 16/09/2022

2. Para el caso del uso industrial compatible de otros usos y en especial, con el residencial, todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características que garanticen la adecuada protección frente a emisión de ruidos de conformidad con la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente Urbano frente a Ruidos y Vibraciones.

Artículo 11. Condiciones de compatibilidad respecto al uso industrial.

1. En las parcelas con uso característico industrial serán usos compatibles, el Terciario en Oficinas (vinculadas al uso industrial), Comercial (en su categoría de local comercial y vinculada al uso industrial), el Uso Dotacional o el de Espacios Libres.

2. Los usos compatibles no superarán en ningún caso el 50% de la superficie total edificable destinada al uso característico.

Artículo 12. Gestión de los residuos generados por el uso industrial.

Los residuos generados por la actividad industrial deberán ser debidamente gestionados, directamente o bien, mediante un gestor autorizado, de conformidad con la legislación aplicable en la materia, así como con la Ordenanza Municipal reguladora de limpieza de espacios públicos y gestión de residuos sólidos urbanos del término municipal de Agüimes y en la legislación de aplicación.

Usos globales

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Adaptación a la Ley 19/2003 (Directrices) y PIO de Gran Canaria de Plan General de Ordenación de Agüimes, publicado el 15/11/2017 en el BOC 220/17

Etiqueta: IN

Descripción: Industrial y de almacenamiento