

## TERRENO

### 1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

**Nombre del Solicitante:** --- DATO OMITIDO ---  
**N.I.F./C.I.F.nº:** --- DATO OMITIDO ---

**Entidad Financiera:** --- DATO OMITIDO ---

#### FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Cálculo del Valor Hipotecario de los inmuebles presentados como garantía real de instrumentos financieros propiedad de Sareb. Esta tasación NO ES VALIDA para otorgar préstamos hipotecarios que vayan a ser titulizados.

El informe de Tasación se ha realizado de acuerdo con la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la EHA 3011/2007 y EHA 564/2008. Se han cumplido los criterios y métodos, pero no todas las comprobaciones definidas en la Orden. La finalidad del informe no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de la citada Orden.

Esta valoración CUMPLE con la circular contable 5/2015 de 30 de septiembre, del Banco de España, por la que se desarrollan las especificaciones contable de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (BOE de 2 de octubre).

### 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

**Dirección del inmueble:** Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), provincia de LAS PALMAS (35018)

**Geolocalización:** **Longitud:** -15,47353 **Latitud:** 28,09918

#### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

##### Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 25-06-2019.

#### INFORMACIÓN REGISTRAL

Ud. Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Núm	Sección	Tomo	Libro	Folio	Titular Registral	%	
---	Dato Omitido	---	TER	35008000426079	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	2		2097	575	12	---	DATO OMITIDO ---	100 Plena propiedad

#### INFORMACIÓN CATASTRAL

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	Polígono Parcela	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
---	Dato Omitido ---	TER	3681912DS5038S0001ET *		0,00	

\* La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

## SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	F. C.L. S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				
					Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
--- Dato Omitido ---		TER	N.A. L.	Terreno	965,00 m <sup>2</sup>	961,90 m <sup>2</sup>	961,90 m <sup>2</sup>	961,90 m <sup>2</sup>	F

C.L.-Comprobación de linderos

N.A.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.-Superficie registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar

F - Las superficies se han comprobado sobre plano parcelario.

## 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro  
 Plano de situación  
 Plano del terreno  
 Plano clasificación o calificación según planeamiento vigente  
 Plano catastral  
 Ordenanza  
 Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 24-07-2019

### RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Descripción  
 Superficies  
 Situación Urbanística

## 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Capital de Provincia

Actividad Dominante: Múltiple - Comercial - Servicios

Población de Derecho: 378.517 Habitantes

Evolución Población:

Creciente

### 4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 90 %

Antigüedad Media de los Edificios del Entorno:

30 años

Nivel de Renta: Media Baja

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Lento

Uso Predominante Principal:

Residencial

Renovación: Baja

Uso Predominante Secundario:

Comercial

Zona de casco antiguo de Tamaraceite en renovación.

### EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

#### Infraestructuras

Alumbrado: Tiene

#### Calidad:

Media

#### Estado Conservación:

Medio

Alcantarillado: Tiene

Media

Medio

Abastecimiento: Tiene

Media

Medio

Vías Públicas: Completamente terminadas

Media

Medio

**Equipamientos**

Comercial:	Suficiente	Religioso:	Suficiente
Deportivo:	Suficiente	Aparcamiento:	Suficiente
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	Escaso
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

**Entorno Industrial:**

**Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio:** Nivel medio

**Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona:** Nivel medio

## 5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

**5.1.- SUPERFICIES**

**Superficie adoptada:** 950,00 m<sup>2</sup>

Comprobación tras medición sobre plano en autocad del Peri Tamaraceite.

Superficie afecta BH3 421 m2s y BH2 529 m2s

**5.2.- INFRAESTRUCTURAS**

**OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:** Terminadas

**Coste de las obras de infraestructura:** 0,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

**COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE:** 0,00 Euros

Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen: 0 meses

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 0 meses

No existe ninguna edificación sobre el terreno

Se desconoce si existen problemas en el terreno que exijan realizar cimentaciones especiales.

**Medio Ambiente y Polución del Suelo**

No es cometido de esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en su caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos.

**Contaminación aparente:**

**Terreno:** No

**Construcción:** No

**Acústica:** No

**Ambiental:** No

**Otras:** No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

## 7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

### Documentos Utilizados:

- Ordenanza

### Comprobaciones:

- Consulta verbal al Técnico Municipal
- Consulta a la documentación del Planeamiento

### 7.1.- PLANEAMIENTO GENERAL

Figura Planeamiento general	Aprobación	Fecha ult. aprob.
Plan general de Ordenación	Aprobación definitiva	29/10/2012
<b>¿Está afectado por una Modificación Puntual (MP)?:</b>		
	Aprobación	Fecha ult. aprob.
Nº MP/Nombre:		

### 7.2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

<b>Clase de suelo:</b>	URBANO CONSOLIDADO		
<b>El terreno de la valoración, ¿es un solar?:</b>	Si	<b>¿Ha dispuesto de proyecto para edificar sobre el terreno?:</b>	No
<b>¿Es posible comenzar la edificación sobre el terreno de la valoración en un plazo inferior a un año?:</b>			Si
<b>El terreno, ¿es parcela resultante?:</b>	Si	<b>Identificador de la parcela:</b>	
<b>¿Está el Sector dividido en más de una Unidad de Gestión / Ejecución?:</b>			
<b>Proximidad respecto al núcleo urbano:</b>	suelo urbano		

Identificador del sector	Denominación
<b>Sector</b>	
<b>Ambito de Gestión / Unidad</b>	

### Observaciones sobre la Clasificación urbanística

Plan Especial de Reforma interior del casco antiguo de Tamaraceite. Parcela clasificada como Suelo urbano consolidado con licencia directa



### 7.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. Provisional	Aprob. Definitiva	Fecha ult. aprob.
Sectorización	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario	
Planeamiento de Desarrollo	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario	
Instrumento de Detalle	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario	

#### Observaciones sobre el Planeamiento de desarrollo

### 7.4.- GESTIÓN URBANÍSTICA / URBANIZACIÓN

**Iniciativa de Gestión;** PRIVADA ó Pública NO Expropiatoria

**Sistema de Actuación;** Licencia Directa

**¿La gestión corre a cargo de un único propietario?**

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. iniciativa	Fecha acuerdo
Iniciativa urbanizadora				

#### Proyecto de compensación / reparcelación

Proyecto de Bases y Estatutos	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva	Fecha acuerdo
Proyecto de Bases y Estatutos			
Constitución Junta Compensación			
P. de Compensación / Reparcelación			
Reparcelación inscrita en el registro			

## Proyecto de urbanización

	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva	Fecha acuerdo
Proyecto de Urbanización			
Estado de las obras de urbanización:	Terminadas		
¿Existe certificado del avance de las obras de urbanización?:	No		
Urbanización recepcionada por la administración:	No		

## RESUMEN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA;

## 7.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD

### Parámetros Generales del ámbito / sector. Superficies

Superficie del Sector (m <sup>2</sup> s):	0,00	Sup. de la Unidad Ejecución/Gestión (m <sup>2</sup> s):	0,00
Sup. adoptada terreno valorado (m <sup>2</sup> s):	950,00	% valorado respecto a la Ud. de Ejec./Gestión:	0,00

(No aplicable a Solares y Parcelas resultantes. En estos casos el criterio del Banco de España es asignar un 100%)

### Aprovechamiento, Edificabilidades y nº de viviendas

Aprov. unitario del area de Reparto (UA/m <sup>2</sup> s):	0,00000	Uso característico Área Reparto:	
Aprov. unitario del Sector (UA/m <sup>2</sup> s):	0,00000	Uso global del ámbito de Gestión:	
Cesión de aprovechamiento:			
Edif. unitaria máx. unidad Ejecución (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s):	0,00000	Edif. absoluta Unidad Ejecución (m <sup>2</sup> e):	0,00

### Número TOTAL de viviendas del sector / Unidad de ejecución

Densidad Residencial (viv/Ha):	0,00	Nº máximo de viviendas:	0
% mínimo vivienda protegida:	0,00	Nº mínimo de viviendas protegidas:	0

### Parámetros Específicos del terreno valorado

¿Cumple parcela mínima?:	Cumple	¿Se puede dividir?:	Si
Edificabilidad Unitaria NETA máx. (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s):	0,00000	Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m <sup>2</sup> e):	0,000
Ocupación máxima (%):	100,00		

### Observaciones sobre usos ( permitidos, compatibles, prohibidos...)

Los no recogidos en ordenanza.

### Observaciones sobre alturas permitidas, retranqueos, nº de plantas

Variable. Ver ordenanza y planteamiento

### Observaciones sobre cálculo de edificabilidades

En función del producto inmobiliario. Ver apartado referente al mismo

## 8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

#### Comprobaciones realizadas:

- No ha sido posible realizar comprobación alguna

## 9.- ANÁLISIS DE MERCADO

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.**
**(Venta)**
**Vía, 8012, Nº 1, Planta 2, LOS GILES (35018)**
**Fecha 30-08-2018**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
88.420,00	5,00	0,00	83.999,00	0,00	1.272,71

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Vivienda:** 66,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Medio Alta

**Calidad edificio:** Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 3

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Piscina:** No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

**Zona ajardinada:** No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Medio Alta **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

**Fact. amb. negativos:** No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

**Nº dormitorios:** 2 **Calefacción:** No tiene **Ubicación en planta:** Exterior a calle

**Nº de baños y aseos:** 1 **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2000 **Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.**
**(Venta)**
**Calle, ACUARELISTA ELIAS MARRERO, Nº 20, Planta 1, TAMARACEITE (35018)**
**Fecha 22-07-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
120.000,00	5,00	0,00	114.000,00	0,00	1.266,67

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Vivienda:** 90,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Medio Alta

**Calidad edificio:** Medio Alta **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 5

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Piscina:** No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

**Zona ajardinada:** No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Medio Alta **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

**Fact. amb. negativos:** No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

**Nº dormitorios:** 3 **Calefacción:** No tiene **Ubicación en planta:** Exterior a calle

**Nº de baños y aseos:** 2 **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2005 **Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.**
**(Venta)**
**Calle, LOS VIERAS, Nº 40, Planta bj, LA SUERTE DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (35018)**
**Fecha 30-07-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
85.000,00	3,00	3,00	79.900,00	0,00	1.331,67

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

<b>Vivienda:</b>	60,00 m²	<b>Terraza:</b>	No disp.	<b>Parcela:</b>	No disp.
<b>Garaje:</b>	30,00 m²	<b>Anejos:</b>	No disp.		

**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

<b>Calidad edificio:</b> Media	<b>Ascensores:</b> Sí	<b>Nº plantas del edificio:</b> 3
<b>Destino:</b> 1ª residencia	<b>Aparcamiento en edificio:</b> Sí interior	<b>Plazas aparcamiento vinculadas:</b> 1 Uds.
<b>Piscina:</b> No tiene	<b>Instalaciones deportivas:</b> No tiene	
<b>Zona ajardinada:</b> No tiene	<b>Trasteros o const. auxiliares:</b> No tiene	

**Posesión:** Se desconoce

<b>Calidad de vivienda:</b> Media	<b>Orientación:</b> No influye en el valor	<b>Situación en altura:</b> Planta normal
<b>Fact. amb. negativos:</b> No	<b>Vistas:</b> No	<b>Sit. especial en planta:</b> Normal
<b>Nº dormitorios:</b> 2	<b>Calefacción:</b> No tiene	<b>Ubicación en planta:</b> Exterior a calle
<b>Nº de baños y aseos:</b> 1	<b>Aire acondic.:</b> No tiene	

**Accesibilidad a discapacitados:** Media  
**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2000 **Estado conservación:** Bueno

**Nivel última reforma:** Acabados o instalaciones **Antigüedad última reforma:** 5 años

**Fuente:** API **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.**
**(Venta)**
**Calle, DOÑA JUANA MARRERO, Planta 4, LAS MAJADILLAS DE TAMARACEITE (35018)**
**Fecha 30-07-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
113.900,00	3,00	3,00	107.066,00	0,00	1.338,33

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

<b>Vivienda:</b>	80,00 m²	<b>Terraza:</b>	No disp.	<b>Parcela:</b>	No disp.
<b>Garaje:</b>	30,00 m²	<b>Anejos:</b>	No disp.		

**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

<b>Calidad edificio:</b> Media	<b>Ascensores:</b> Sí	<b>Nº plantas del edificio:</b> 4
<b>Destino:</b> 1ª residencia	<b>Aparcamiento en edificio:</b> Sí interior	<b>Plazas aparcamiento vinculadas:</b> 1 Uds.
<b>Piscina:</b> No tiene	<b>Instalaciones deportivas:</b> No tiene	
<b>Zona ajardinada:</b> No tiene	<b>Trasteros o const. auxiliares:</b> No tiene	

**Posesión:** Se desconoce

<b>Calidad de vivienda:</b> Media	<b>Orientación:</b> No influye en el valor	<b>Situación en altura:</b> Planta normal
<b>Fact. amb. negativos:</b> No	<b>Vistas:</b> No	<b>Sit. especial en planta:</b> Normal
<b>Nº dormitorios:</b> 2	<b>Calefacción:</b> No tiene	<b>Ubicación en planta:</b> Exterior a calle
<b>Nº de baños y aseos:</b> 1	<b>Aire acondic.:</b> No tiene	

**Accesibilidad a discapacitados:** Media  
**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2005 **Estado conservación:** Bueno

**Nivel última reforma:** Acabados o instalaciones **Antigüedad última reforma:** 5 años

**Fuente:** API **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.**
**(Venta)**
**Calle, CAMILO MARTIN N NAVARRO, Nº 38, Planta 1, LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (35018)**
**Fecha 30-07-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
115.000,00	3,00	3,00	108.100,00	0,00	1.228,41

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Vivienda:** 88,00 m<sup>2</sup> **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 3

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Piscina:** No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

**Zona ajardinada:** No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Posesión:** Se desconoce

**Calidad de vivienda:** Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

**Fact. amb. negativos:** No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

**Nº dormitorios:** 2 **Calefacción:** No tiene **Ubicación en planta:** Exterior a calle

**Nº de baños y aseos:** 2 **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2002 **Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Acabados o instalaciones **Antigüedad última reforma:** 10 años

**Fuente:** API **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.**
**(Venta)**
**Carretera, GENERAL TAMARACEITE, Nº 138, Planta 1, TAMARACEITE (35018)**
**Fecha 01-07-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
103.000,00	3,00	3,00	96.820,00	0,00	1.273,95

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Vivienda:** 76,00 m<sup>2</sup> **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 3

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Piscina:** No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

**Zona ajardinada:** No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Posesión:** Se desconoce

**Calidad de vivienda:** Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

**Fact. amb. negativos:** No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

**Nº dormitorios:** 2 **Calefacción:** No tiene **Ubicación en planta:** Exterior a calle

**Nº de baños y aseos:** 1 **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2019 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** API **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.**
**(Venta)**
**Calle, LOS VIERAS, Nº 40, Planta 2, LA SUERTE DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (35018)**
**Fecha 31-07-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
115.000,00	3,00	3,00	108.100,00	0,00	1.385,90

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

<b>Vivienda:</b>	78,00 m²	<b>Terraza:</b>	No disp.	<b>Parcela:</b>	No disp.
<b>Garaje:</b>	30,00 m²	<b>Anejos:</b>	No disp.		

**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

<b>Calidad edificio:</b> Media	<b>Ascensores:</b> Sí	<b>Nº plantas del edificio:</b> 3
<b>Destino:</b> 1ª residencia	<b>Aparcamiento en edificio:</b> Sí interior	<b>Plazas aparcamiento vinculadas:</b> 1 Uds.
<b>Piscina:</b> No tiene	<b>Instalaciones deportivas:</b> No tiene	
<b>Zona ajardinada:</b> No tiene	<b>Trasteros o const. auxiliares:</b> No tiene	

**Posesión:** Se desconoce

<b>Calidad de vivienda:</b> Media	<b>Orientación:</b> No influye en el valor	<b>Situación en altura:</b> Planta normal
<b>Fact. amb. negativos:</b> No	<b>Vistas:</b> No	<b>Sit. especial en planta:</b> Normal
<b>Nº dormitorios:</b> 3	<b>Calefacción:</b> No tiene	<b>Ubicación en planta:</b> Exterior a calle
<b>Nº de baños y aseos:</b> 1	<b>Aire acondic.:</b> No tiene	

**Accesibilidad a discapacitados:** Media  
**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2010 **Estado conservación:** Bueno

**Nivel última reforma:** Sin reformar **Antigüedad última reforma:** 5 años

**Fuente:** API **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.**
**(Venta)**
**Carretera, GENERAL TAMARACEITE, Nº 138, Planta 1, TAMARACEITE (35018)**
**Fecha 31-07-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
121.000,00	3,00	3,00	113.740,00	0,00	1.338,12

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

<b>Vivienda:</b>	85,00 m²	<b>Terraza:</b>	No disp.	<b>Parcela:</b>	No disp.
------------------	----------	-----------------	----------	-----------------	----------

**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

<b>Calidad edificio:</b> Media	<b>Ascensores:</b> Sí	<b>Nº plantas del edificio:</b> 3
<b>Destino:</b> 1ª residencia	<b>Aparcamiento en edificio:</b> No tiene	
<b>Piscina:</b> No tiene	<b>Instalaciones deportivas:</b> No tiene	
<b>Zona ajardinada:</b> No tiene	<b>Trasteros o const. auxiliares:</b> No tiene	

**Posesión:** Se desconoce

<b>Calidad de vivienda:</b> Media	<b>Orientación:</b> No influye en el valor	<b>Situación en altura:</b> Planta normal
<b>Fact. amb. negativos:</b> No	<b>Vistas:</b> No	<b>Sit. especial en planta:</b> Normal
<b>Nº dormitorios:</b> 3	<b>Calefacción:</b> No tiene	<b>Ubicación en planta:</b> Exterior a calle
<b>Nº de baños y aseos:</b> 1	<b>Aire acondic.:</b> No tiene	

**Accesibilidad a discapacitados:** Media  
**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2019 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** API **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)**
**Carretera, Tamaraceite, Nº 50, Planta -1, TAMARACEITE (35018) Fecha 24-06-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
9.800,00	5,00	0,00	9.310,00	0,00	372,40

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Garaje:** 25,00 m² **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Aparcamiento exterior:** Suficiente

**Nº plantas del edificio:** 3 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

**Calidad edificio:** Media **Poseción:** En propiedad

**Calidad del aparcamiento:** Media **Maniobrabilidad:** Media **Situación respecto rasante:** 1º nivel resp. acceso

**Cabida:** Solo un coche **Frente:** No disp. **Fondo:** No disp.

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2000 **Estado conservación:** Medio

**Fuente:** Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)**
**Calle, POETA MARCOS MARTIN ARTILES, Nº 6, Planta -1, CIUDAD DEL CAMPO (35018) Fecha 24-06-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
9.500,00	5,00	0,00	9.025,00	0,00	361,00

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Garaje:** 25,00 m² **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Aparcamiento exterior:** Suficiente

**Nº plantas del edificio:** 3 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

**Calidad edificio:** Media **Poseción:** En propiedad

**Calidad del aparcamiento:** Media **Maniobrabilidad:** Media **Situación respecto rasante:** 1º nivel resp. acceso

**Cabida:** Solo un coche **Frente:** No disp. **Fondo:** No disp.

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2005 **Estado conservación:** Medio

**Fuente:** Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)**
**Calle, LUIS SUAREZ SUAREZ, Nº 1, Planta -1, LAS MAJADILLAS DE TAMARACEITE (35018) Fecha 24-06-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
9.600,00	5,00	0,00	9.120,00	0,00	364,80

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Garaje:** 25,00 m² **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Aparcamiento exterior:** Suficiente

**Nº plantas del edificio:** 3 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

**Calidad edificio:** Media **Poseción:** En propiedad

**Calidad del aparcamiento:** Media **Maniobrabilidad:** Media **Situación respecto rasante:** 1º nivel resp. acceso

**Cabida:** Solo un coche **Frente:** No disp. **Fondo:** No disp.

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2005 **Estado conservación:** Medio

**Fuente:** Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos



**PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)**
**Carretera, GENERAL TAMARACEITE, Nº 50, Planta -1, TAMARACEITE (35018) Fecha 31-07-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
9.800,00	3,00	3,00	9.212,00	0,00	263,20

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Garaje:** 35,00 m² **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Aparcamiento exterior:** Escaso

**Nº plantas del edificio:** 3 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

**Calidad edificio:** Media **Poseción:** Se desconoce

**Calidad del aparcamiento:** Media **Maniobrabilidad:** Media **Situación respecto rasante:** 1º nivel resp. acceso

**Cabida:** Solo un coche **Frente:** No disp. **Fondo:** No disp.

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 1995 **Estado conservación:** Medio

**Fuente:** API

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)**
**Calle, POETA MARCOS MARTIN ARTILES, Planta -1, CIUDAD DEL CAMPO (35018) Fecha 31-07-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
9.500,00	3,00	3,00	8.930,00	0,00	255,14

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Garaje:** 35,00 m² **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Aparcamiento exterior:** Escaso

**Nº plantas del edificio:** 5 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

**Calidad edificio:** Media **Poseción:** Se desconoce

**Calidad del aparcamiento:** Media **Maniobrabilidad:** Media **Situación respecto rasante:** 1º nivel resp. acceso

**Cabida:** Solo un coche **Frente:** No disp. **Fondo:** No disp.

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2008 **Estado conservación:** Medio

**Fuente:** API

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)**
**Calle, CRUZ DEL OVEJERO, Nº 46, Planta sot, TAMARACEITE (35018) Fecha 31-07-2019**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
10.500,00	3,00	3,00	9.870,00	0,00	274,17

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Garaje:** 36,00 m² **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Aparcamiento exterior:** Escaso

**Nº plantas del edificio:** 3 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

**Calidad edificio:** Media **Poseción:** Se desconoce

**Calidad del aparcamiento:** Media **Maniobrabilidad:** Media **Situación respecto rasante:** 1º nivel resp. acceso

**Cabida:** Solo un coche **Frente:** No disp. **Fondo:** No disp.

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2001 **Estado conservación:** Medio

**Fuente:** API

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

## RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

### Vivienda (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
1	Vía	8012, 1 (35018)							
	BA	Ago-2018	CCC	66,00	88.420,00	5,00	83.999,00	0,00	1.272,71
2	Calle	ACUARELISTA ELIAS MARRERO, 20 (35018)							
	MC	Jul-2019	CCC	90,00	120.000,00	5,00	114.000,00	0,00	1.266,67
3	Calle	LOS VIERAS, 40 (35018)							
	MC	Jul-2019	CCC	60,00	85.000,00	6,00	79.900,00	0,00	1.331,67
4	Calle	DOÑA JUANA MARRERO (35018)							
	MC	Jul-2019	CCC	80,00	113.900,00	6,00	107.066,00	0,00	1.338,33
5	Calle	CAMILO MARTIN N NAVARRO, 38 (35018)							
	MC	Jul-2019	CCC	88,00	115.000,00	6,00	108.100,00	0,00	1.228,41
6	Carretera	GENERAL TAMARACEITE, 138 (35018)							
	MC	Jul-2019	CCC	76,00	103.000,00	6,00	96.820,00	0,00	1.273,95
7	Calle	LOS VIERAS, 40 (35018)							
	MC	Jul-2019	CCC	78,00	115.000,00	6,00	108.100,00	0,00	1.385,90
8	Carretera	GENERAL TAMARACEITE, 138 (35018)							
	MC	Jul-2019	CCC	85,00	121.000,00	6,00	113.740,00	0,00	1.338,12

BA. VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.  
MC. VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

### Aparcamiento (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
9	Carretera	Tamaraceite, 50 (35018)							
	PG	Jun-2019	CCC	25,00	9.800,00	5,00	9.310,00	0,00	372,40
10	Calle	POETA MARCOS MARTIN ARTILES, 6 (35018)							
	PG	Jun-2019	CCC	25,00	9.500,00	5,00	9.025,00	0,00	361,00
11	Calle	LUIS SUAREZ SUAREZ, 1 (35018)							
	PG	Jun-2019	CCC	25,00	9.600,00	5,00	9.120,00	0,00	364,80
12	Carretera	GENERAL TAMARACEITE, 50 (35018)							
	PG	Jul-2019	CCC	35,00	9.800,00	6,00	9.212,00	0,00	263,20
13	Calle	POETA MARCOS MARTIN ARTILES (35018)							
	PG	Jul-2019	CCC	35,00	9.500,00	6,00	8.930,00	0,00	255,14
14	Calle	CRUZ DEL OVEJERO, 46 (35018)							
	PG	Jul-2019	CCC	36,00	10.500,00	6,00	9.870,00	0,00	274,17

PG. PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

## BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo venta	Valor mínimo venta	Valor medio venta	Valor máximo renta	Valor mínimo renta	Valor medio renta
Viviendas (Euros/m²)	1.378,91	1.232,35	1.303,57	0,00	0,00	0,00
Garajes (Euros)	9.736,83	8.930,00	9.239,58	0,00	0,00	0,00

### Observaciones a los testigos:

Se usan testigos de inmuebles de similares características superficiales y tipológicas, según la hipótesis de producto inmobiliario planteado, en el entorno inmediato.

### Características de la Oferta y Demanda:

Demanda media y oferta media.

### Hipótesis del producto inmobiliario a desarrollar sobre el terreno valorado para el cálculo del V.Residual

ORDENANZA BH3: Tres plantas.(9,60 metros).Retranqueos nulos. Ocupación del 100% en planta baja

Superficie afecta tras medición plano autocad 421 m2s

ORDENANZA BH2: Dos plantas.(7,00 metros).Retranqueos nulos. Ocupación del 100% en planta baja

Superficie afecta tras medición plano autocad 529 m2s

El solar valorado tiene estipulada la normativa BH3 hacia el Paseo de los Mártires y la normativa BH2 hacia la calle Plaza de la Cruz.

Superficie máxima para proyecto unitario 350 m2.

Se plantean 3 parcelas en ordenanza BH2 y 2 parcelas en ordenanza BH3

En ordenanza BH2 se plantean edificios de 2 plantas sobre rasante sin sótano con 12 viviendas (6 por planta con 3 portales de acceso) Se plantean patios de 9 m2 por parcela

Edificabilidad BH2 (529 - 27) x 2 = 1.004 m2c

En ordenanza BH3 se plantean edificios de 3 plantas sobre rasante con sótano con 16 viviendas (6 en cada planta alta y 4 en planta baja, con 2 portales de acceso) Se plantean 2 patios de 9 m2 por parcela

Edificabilidad BH3 (421 - 36) x 3 = 1.155 m2c + Planta sótano para garajes 421 m2c, 16 plazas de garaje con trastero

Superficie de viviendas variable, en BH3 se plantean de 2 dormitorios 72,187 m2c ppzc

Superficie de viviendas variable, en BH2 se plantean de 3 dormitorios 83,666 m2c ppzc

### OTROS

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio ponderado.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

Para los comparables ofertados en venta se ha procedido a descontar, en concepto de comercialización, un porcentaje medio del 3,00 % en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe que se han obtenido de profesionales de intermediación inmobiliaria.

**EL VALOR DE MERCADO COINCIDE CON EL VALOR DE TASACIÓN. NO SE HAN DETECTADO ELEMENTOS ESPECULATIVOS TAL Y COMO SE DEFINEN EN EL ART. 4 DE LA ORDEN ECO/805/2003 DE 27 DE MARZO**

## 10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

### CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

#### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

#### USOS AUTORIZADOS. Superficies edificables incluyendo cesiones obligatorias.

Usos Lucrativos	Superficie Edificable Máxima	Nº Máximo Elementos
Vivienda Manzana cerrada Libre	1.155,00 m <sup>2</sup>	16
Garaje bajo rasante libre	421,00 m <sup>2</sup>	16
Vivienda Manzana cerrada Libre	1.004,00 m <sup>2</sup>	12

#### OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

<b>Coste de las obras de infraestructura:</b>	0,00 Euros
Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen:	0 meses
Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen:	0 meses

#### COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE:

	0,00 Euros
Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen:	0 meses
Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen:	0 meses

**Tipo del Crédito hipotecario:** 5,00 %

#### CRÉDITO DEL QUE DISPONDRÁ EL PROMOTOR (en % del Valor de Mercado):

Vivienda Manzana cerrada Libre	56,00 %
Garaje bajo rasante libre	56,00 %
Vivienda Manzana cerrada Libre	56,00 %

#### Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde el origen):

10 meses

#### Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde el origen):

Límite inferior: 12 meses Límite superior: 14 meses

#### Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde el origen):

Límite inferior: 14 meses Límite superior: 16 meses

#### Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra):

Límite inferior: 18 meses Límite superior: 20 meses

**Pago de las certificaciones mensuales:** A 90 días

#### SUPERFICIE CONSTRUIBLE SOBRE EL TERRENO VALORADO:

Vivienda Manzana cerrada Libre	1.155,00 m <sup>2</sup>
Garaje bajo rasante libre	421,00 m <sup>2</sup>
Vivienda Manzana cerrada Libre	1.004,00 m <sup>2</sup>

#### COSTE DE CONSTRUCCIÓN:

Vivienda Manzana cerrada Libre	750,00 Euros/m <sup>2</sup>
Garaje bajo rasante libre	400,00 Euros/m <sup>2</sup>
Vivienda Manzana cerrada Libre	750,00 Euros/m <sup>2</sup>

**Otros gastos necesarios:** 20,00 %

## VALOR UNITARIO DE MERCADO:

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda Manzana cerrada Libre	1.250,00 Euros/m <sup>2</sup>	1.275,00 Euros/m <sup>2</sup>
Garaje bajo rasante libre	400,00 Euros/m <sup>2</sup>	425,00 Euros/m <sup>2</sup>
Vivienda Manzana cerrada Libre	1.250,00 Euros/m <sup>2</sup>	1.275,00 Euros/m <sup>2</sup>

### Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra:

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda Manzana cerrada Libre	20,00 %	20,00 %
Garaje bajo rasante libre	20,00 %	20,00 %
Vivienda Manzana cerrada Libre	20,00 %	20,00 %

## PLAZOS DE VENTA:

### Comienzo de las ventas (a contar desde el origen):

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda Manzana cerrada Libre	14 meses	16 meses
Garaje bajo rasante libre	14 meses	16 meses
Vivienda Manzana cerrada Libre	14 meses	16 meses

### Porcentaje de ventas al terminar la obra:

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda Manzana cerrada Libre	60,00 %	70,00 %
Garaje bajo rasante libre	60,00 %	70,00 %
Vivienda Manzana cerrada Libre	60,00 %	70,00 %

### Nº de meses para terminar las ventas (a contar desde el final de obra):

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda Manzana cerrada Libre	10 meses	12 meses
Garaje bajo rasante libre	10 meses	12 meses
Vivienda Manzana cerrada Libre	10 meses	12 meses

**Tasa de actualización:** Límite inferior: 20,00 % Límite superior: 22,00 %

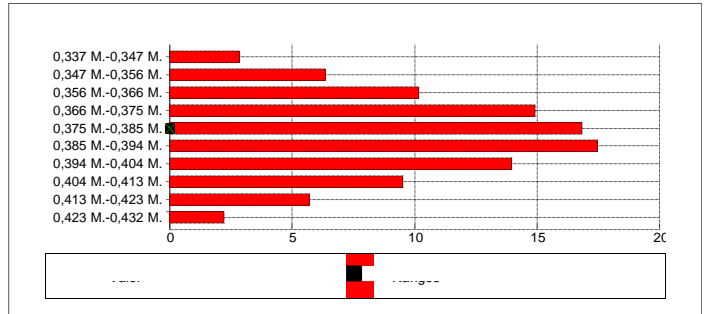
### ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Una vez calculadas 945 combinaciones de valores distintos de precios de venta, plazos y condiciones de pago, plazos de cobro y beneficio medio anual dentro de los límites anteriores, se obtienen los siguientes resultados:

<b>Media:</b>	383.843,13 Euros		
<b>Extremos Absolutos:</b>	337.103,26 Euros y		431.990,41 Euros
<b>Extremos-90% casos:</b>	349.393,17 Euros y		419.281,94 Euros
<b>Extremos-50% casos:</b>	368.845,18 Euros y		398.885,46 Euros

La distribución de probabilidades por tramos iguales de valor es la siguiente (Millones de Euros) :

Desde	0,337 M. hasta	0,347 M.	2,86 %
Desde	0,347 M. hasta	0,356 M.	6,35 %
Desde	0,356 M. hasta	0,366 M.	10,16 %
Desde	0,366 M. hasta	0,375 M.	14,92 %
Desde	0,375 M. hasta	0,385 M.	16,83 %
Desde	0,385 M. hasta	0,394 M.	17,46 %
Desde	0,394 M. hasta	0,404 M.	13,97 %
Desde	0,404 M. hasta	0,413 M.	9,52 %
Desde	0,413 M. hasta	0,423 M.	3,11 %
Desde	0,423 M. hasta	0,432 M.	2,22 %



Los datos para la aplicación del método del valor residual están referidos a euros nominales.

Valor del terreno suponiendo que NO se recompran las cesiones obligatorias al Ayuntamiento.

Los datos a introducir en el MVR están referidos a "Edificabilidad (m<sup>2</sup>e)"

**Tasa anualizada homogénea con financiación** 21,21

**Tasa anualizada homogénea sin financiación** 13,28

### VALOR TOTAL DEL TERRENO 377.825,00 Euros

Los precios máximos para el valor total del terreno en función de las distintas hipótesis establecidas anteriormente, oscilan entre 349.393,17 Euros y 419.281,94 Euros . Estos precios corresponden al precio máximo que se podría pagar por el suelo y que permitiría obtener un beneficio medio anual entre 20,00 % y 22,00 % . Las circunstancias del mercado pueden hacer que los valores de mercado del suelo queden fuera de estos dos límites.

### NIVEL: 1

<b>Aprovechamiento Urbanístico:</b>	2.159,00 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento Susceptible de Apropiación</b>	2.159,00 m <sup>2</sup>
<b>Precios referidos a:</b>	Repercusión
<b>Valor Unitario de Mercado:</b>	175,00 Euros/m <sup>2</sup>
<b>Valor Unitario de Tasación</b>	175,00 Euros/m <sup>2</sup>
<b>Valor de Tasación</b>	377.825,00 Euros

### VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **377.825,00 Euros**

### FLUJOS DE CAJA (euros)

Meses	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	377.825,00	-377.825,00	-377.825,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**FLUJOS DE CAJA (euros)**

Mes	Cobros directos del promotor al comprador	Total		Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
		Crédito	Ingresos							
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	125.135,50	0,00	0,00	125.135,50	-125.135,50	-106.600,49
11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	0,00	0,00	0,00	0,00	107.259,00	0,00	0,00	107.259,00	-107.259,00	-88.488,76
13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	18.611,32	0,00	18.611,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.611,32	14.869,88
15	18.611,32	84.505,47	103.116,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.116,80	81.076,95
16	18.611,32	84.505,47	103.116,80	0,00	0,00	0,00	352,11	352,11	102.764,69	79.515,13
17	18.611,32	84.505,47	103.116,80	0,00	0,00	0,00	704,21	704,21	102.412,59	77.982,48
18	18.611,32	84.505,47	103.116,80	0,00	0,00	94.086,84	1.056,32	95.143,16	7.973,64	5.975,00
19	18.611,32	84.505,47	103.116,80	0,00	0,00	94.086,84	1.408,42	95.495,27	7.621,53	5.620,33
20	18.611,32	84.505,47	103.116,80	0,00	0,00	94.086,84	1.760,53	95.847,37	7.269,43	5.275,42
21	18.611,32	84.505,47	103.116,80	0,00	0,00	94.086,84	2.112,64	96.199,48	6.917,32	4.940,07
22	18.611,32	84.505,47	103.116,80	0,00	0,00	94.086,84	2.464,74	96.551,59	6.565,21	4.614,05
23	18.611,32	84.505,47	103.116,80	0,00	0,00	94.086,84	2.816,85	96.903,69	6.213,11	4.297,14
24	18.611,32	84.505,47	103.116,80	0,00	0,00	94.086,84	3.168,96	97.255,80	5.861,00	3.989,15
25	18.611,32	84.505,47	103.116,80	0,00	0,00	94.086,84	3.521,06	97.607,90	5.508,89	3.689,87
26	18.611,32	84.505,47	103.116,80	0,00	0,00	94.086,84	3.873,17	97.960,01	5.156,79	3.399,10
27	18.611,32	84.505,47	103.116,80	0,00	0,00	94.086,84	4.225,27	98.312,12	4.804,68	3.116,64
28	18.611,32	84.505,47	103.116,80	0,00	0,00	94.086,84	4.577,38	98.664,22	4.452,58	2.842,31
29	18.611,32	84.505,47	103.116,80	0,00	0,00	94.086,84	4.929,49	99.016,33	4.100,47	2.575,92
30	18.611,32	84.505,47	103.116,80	0,00	0,00	94.086,84	5.281,59	99.368,43	3.748,36	2.317,28
31	18.611,32	84.505,47	103.116,80	0,00	0,00	94.086,84	5.633,70	99.720,54	3.396,26	2.066,21
32	18.611,32	84.505,47	103.116,80	0,00	125.135,50	94.086,84	5.985,80	225.208,15	-122.091,35	-73.096,50
33	472.697,46	84.505,47	557.202,94	0,00	0,00	94.086,84	6.337,91	100.424,75	456.778,18	269.125,54
34	48.359,26	0,00	48.359,26	0,00	0,00	94.086,84	2.331,37	96.418,21	-48.058,95	-27.865,17
35	48.359,26	0,00	48.359,26	0,00	0,00	94.086,84	2.098,23	96.185,07	-47.825,81	-27.289,00
36	48.359,26	0,00	48.359,26	0,00	0,00	94.086,84	1.865,10	95.951,94	-47.592,67	-26.724,11
37	48.359,26	0,00	48.359,26	0,00	0,00	0,00	1.631,96	1.631,96	46.727,30	25.820,92
38	48.359,26	0,00	48.359,26	0,00	0,00	0,00	1.398,82	1.398,82	46.960,44	25.537,07
39	48.359,26	0,00	48.359,26	0,00	0,00	0,00	1.165,68	1.165,68	47.193,58	25.255,71
40	48.359,26	0,00	48.359,26	0,00	0,00	0,00	932,55	932,55	47.426,72	24.976,85
41	48.359,26	0,00	48.359,26	0,00	0,00	0,00	699,41	699,41	47.659,85	24.700,47
42	48.359,26	0,00	48.359,26	0,00	0,00	0,00	466,27	466,27	47.892,99	24.426,56
43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	233,14	233,14	-233,14	-117,01

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 06/08/2019 a las 13:49 por Enrique Gutiérrez Junquera. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación YJHRBQNMJ

## RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS O EDIFICABILIDADES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	28	2.159,00
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00
Oficinas	0	0,00
Locales comerciales	0	0,00
Uso industrial	0	0,00
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00
Plazas de garaje	16	421,00
Trasteros	0	0,00
Otros usos	0	0,00
Zona verde e instalaciones deportivas	0	0,00
Dotacional	0	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>44</b>	<b>2.580,00</b>



## 11.- VALOR DE TASACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

**377.825,00 Euros**

### VALOR HIPOTECARIO

**377.825,00 Euros**

El Valor Hipotecario corresponde al Valor Residual

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Cálculo del Valor Hipotecario de los inmuebles presentados como garantía rea de instrumentos financieros propiedad de Sareb. Esta tasación NO ES VALIDA para otorgar préstamos hipotecarios que vayan a ser titulizados.

El valor de tasación corresponde al valor hipotecario del inmueble conforme a procedimientos y requisitos establecidos 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

#### EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

- \* Que el resultado de las comprobaciones que se deben realizar visitando interiormente el inmueble no contradigan los supuestos realizados en la valoración.
- Esta tasación queda condicionada a que como resultado de una visita interior del inmueble se acrediten los datos adoptados para el cálculo del valor hipotecario del inmueble. Se ha considerado que el inmueble se encuentra en condiciones de conservación medias, calidades medias y que se encuentra libre de ocupantes e inquilinos.

#### ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

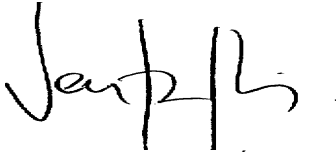
# tinasa

**TASACIONES INMOBILIARIAS,  
S.A.U.**

En representación de TINSA, Tasaciones  
Inmobiliarias, S.A.U.



Fdo.: CARLOS ALBERTO CASTELLANO DIAZ  
ARQUITECTO



Fdo.: VENTURA JAVIER LEÓN EUGENIO

ARQUITECTO

Este informe consta de 25 páginas numeradas de la 1 a la 25

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.

<b>Ver Observaciones</b>	Tasador: CARLOS ALBERTO CASTELLANO DIAZ / VENTURA JAVIER LEÓN EUGENIO
	Titulación: ARQUITECTO / ARQUITECTO
	Fecha Visita al inmueble: 30-07-2019
	Fecha Emisión del informe: 06-08-2019
Fecha de caducidad del informe 05-02-2020	

## 12.- OBSERVACIONES

La parcela valorada se encuentra dentro del denominado PERI CASCO HISTORICO DE TAMARACEITE el cual se encuentra aprobado y vigente conformado por SUELO URBANO CONSOLIDADO CON AREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACION.

La parcela valorada es SUELO URBANO CONSOLIDADO ya que las zonas de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO se refieren a las UNIDADES DE ACTUACION presentes en el PERI.

Consultados técnicos de GEURSA informan que la parcela puede desarrollarse con licencia directa. No precisa de cesión alguna.

El desarrollo de los Espacios libres, equipamientos, Sistema viario, se gestionan por expropiación.

En la ficha de la API-08 que se adjunta se indica que con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Tamaraceite, el cual se encuentra pendiente de realizar pero que según indicaciones de los técnicos de GEURSA no afectará a la calificación de la parcela objeto de esta valoración.

La reciente apertura del Centro Comercial Los Alisios ligada a la oferta existente en el área comercial cercana ha elevado los precios de venta en la zona, potenciando el desarrollo de nuevas promociones.

## OTROS COLABORADORES

Nombre, titulación y tareas realizadas de los colaboradores que han participado en la valoración:

Ventura Javier León Eugenio - #EE - Arquitecto - Visita, toma de datos y comprobaciones.

Carlos Castellano Díaz - CCD - Arquitecto - Informe de tasación a raíz de los datos aportados por tasador colaborador.

## INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES

El informe de tasación emitido, no tiene el alcance de una due diligence técnica, fiscal, legal o urbanística. Las comprobaciones realizadas para el cálculo del valor son las estrictamente exigidas en atención a la finalidad y metodología utilizada.

**Inspección ocular.** Las características de los inmuebles a valorar se comprueban a partir de una inspección ocular limitada, sin posibilidad de comprobar las partes ocultas a la vista y sin realizar ensayos específicos que permitan determinar el estado de la estructura, instalaciones o de los elementos ocultos. Tinsa no se hace responsable de los posibles defectos o vicios ocultos de la edificación.

**Superficies.** La comprobación de la superficie no supone un levantamiento topográfico (en el caso de terrenos y fincas rústicas) ni un levantamiento planimétrico (en el caso de edificaciones) durante la inspección ocular. El croquis realizado por el Tasador es simplemente a efectos de comprobación de las superficies, pudiendo existir ciertas discrepancias entre la superficie comprobada y la real así como en la geometría de los inmuebles representados de los que Tinsa no se hace responsable.

**Documentación.** La documentación e información necesaria para la emisión de los informes de tasación, facilitada por el solicitante o por las personas que le representen, así como las licencias, autorizaciones y certificados emitidos por entidades y organismos públicos o privados, se entiende íntegra y veraz, por lo que Tinsa no asume responsabilidad alguna derivada de las incorrecciones o falsedades en la información facilitada o por la ocultación de información relevante.

**Procedimientos administrativos y judiciales / Cambios físicos o normativos futuros.** La valoración se realiza sobre las condiciones de legalidad, estado y posible uso del inmueble a la fecha de emisión del informe de tasación y salvo que se haya informado de lo contrario, bajo el supuesto de inexistencia de reclamaciones y/o procedimientos de carácter administrativo o judicial.

**Información urbanística.** La información urbanística tiene carácter limitado y se obtiene mediante consulta verbal a los técnicos municipales y/o la información pública del planeamiento en la fecha de emisión del informe.

Tinsa no asume responsabilidad por la existencia de afecciones de carácter administrativo sectorial, ni por la modificación de las condiciones de legalidad urbanística del inmueble derivados de cambios de planeamiento que no estuviesen publicados a la fecha de la valoración o como resultado de la ejecutividad de resoluciones administrativas o judiciales, salvo que las mismas se hubiesen trasladado como contenido del planeamiento municipal o hubiesen sido puestas en conocimiento de Tinsa por los técnicos municipales o por el propio solicitante de la valoración.

**Cargas.** Los inmuebles se valoran teniendo en cuenta las cargas de carácter real que gravan al mismo, siempre que las mismas se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad, se hayan puesto en conocimiento por el solicitante de la valoración o por terceros, o puedan comprobarse a partir de inspección ocular.

No se tendrán en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos debidos, embargos y cargas hipotecarias que graven el inmueble.

Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre el inmueble, así como servidumbres no visibles a partir de inspección ocular y que pudieran existir.

## USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD

El informe de tasación se emite de acuerdo a la finalidad concreta que se recoge en el mismo, para uso de su titular\*. Tinsa no asume responsabilidad derivada del uso del informe de tasación por terceros diferentes a los referidos ni para una finalidad diferente a la indicada en el mismo.

(\*) En el caso de las finalidades contempladas en el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y sus modificaciones posteriores, se extiende el uso a la entidad designada como receptora del informe de tasación.

## PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Epígrafe	Información básica sobre protección de datos
Responsable del tratamiento	TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U. NIF 78029774 con domicilio social en la calle José Echegaray nº 9 de las Rozas de Madrid. 28232 Madrid.
Finalidad del tratamiento	Prestar el servicio de tasación solicitado.
Legitimación del tratamiento	Legitimación por Ejecución del contrato de prestación de servicios.
Destinatarios (cesiones y transferencias)	Encargados del tratamiento. No se cederán datos a terceros salvo obligación legal. Podrán transferirse internacionalmente datos a empresas del grupo que actúen como encargadas de tratamiento.
Derechos de las personas interesadas	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
Información adicional	<a href="https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/">Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos Personales en el siguiente enlace: https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/</a>

## ANEXO

### DEFINICIONES A LOS EFECTOS DE LA ORDEN ECO/805/2003 (Y MODIFICACIONES POSTERIORES)

**Antigüedad.** Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

**Comparables.** Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

**Depreciación física.** Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

**Depreciación funcional.** Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

**Edificio en construcción.** Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

**Edificio en proyecto.** Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderá como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

**Elementos especulativos.** Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revaloración de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

**Finca rústica.** Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

**Inmueble en rehabilitación.** Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

- Que cuenten con la correspondiente licencia.
- Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.

A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.

- Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).

Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte efectuada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

**Inmueble ligado a una actividad económica.** Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica (...).

**Instalaciones polivalentes.** Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquellas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

**Niveles urbanísticos del terreno.** 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.

También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

**Protección pública.** Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

**Superficie comprobada.** Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

**Superficie construida con partes comunes.** Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

**Superficie construida sin partes comunes.** Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente de cerramientos de fachada o medianeros o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

**Superficie útil.** Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara inferior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

**Valor de mercado o venal del inmueble (VM).** 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 permitieren 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.

A tal efecto se considerará:

- Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existente en la fecha de la tasación.
- Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

**Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado.** Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

**Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición.** Puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

**Valor de tasación (VT).** Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

**Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH).** Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

**Valor máximo legal (VML).** Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

**Valor por comparación, valor por actualización, valor residual.** Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

**Valoración intermedia de obra.** Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

**Vida útil.** Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

## RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	--- DATO
N.I.F./C.I.F.nº:	OMITIDO -- --- DATO OMITIDO -- -
Tipo de Inmueble:	TERRENO
Situación inmueble:	Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), provincia de LAS PALMAS (35018)
Tasador:	CARLOS ALBERTO CASTELLANO DIAZ / VENTURA JAVIER LEÓN EUGENIO (ARQUITECTO / ARQUITECTO)
Entidad Financiera:	--- DATO OMITIDO ---



FOTOGRAFÍA

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

#### VALOR DE TASACIÓN

**377.825,00 Euros**

#### VALOR HIPOTECARIO

**377.825,00 Euros**

El Valor Hipotecario corresponde al Valor Residual

Visita interior del inmueble: No

### EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

\* Que el resultado de las comprobaciones que se deben realizar visitando interiormente el inmueble no contradigan los supuestos realizados en la valoración.

Esta tasación queda condicionada a que como resultado de una visita interior del inmueble se acrediten los datos adoptados para el cálculo del valor hipotecario del inmueble. Se ha considerado que el inmueble se encuentra en condiciones de conservación medias, calidades medias y que se encuentra libre de ocupantes e inquilinos.

### ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

#### Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 25-06-2019.



**Registro de la propiedad:** LAS PALMAS DE GRAN CANARIA número 2

**Sección:**

**Ud. Reg.** --- Dato Omitido ---

Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

**Superficies de la Unidad Registral:**

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
<b>Terreno</b>	965,00 m <sup>2</sup>	961,90 m <sup>2</sup>	F
Referencia Catastral 1:	3681912DS5038S0001ET		
La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.			
IDUFIR:	35008000426079		

F - Las superficies se han comprobado sobre plano parcelario.

**Situación de Ocupación:** Sin ocupante

**Comprobaciones:**  
 - Consulta verbal al Técnico Municipal  
 - Consulta a la documentación del Planeamiento

**Clasificación Urbanística** Urbano consolidado (El terreno puede considerarse solar.)

Plan Especial de Reforma interior del casco antiguo de Tamaraceite. Parcela clasificada como Suelo urbano consolidado con licencia directa

**Tipología del Planeamiento General:** Plan general

**Fase de Aprobación en que se encuentra:** Aprobación definitiva

**EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME**

## RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

**Vivienda (Venta)**

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m <sup>2</sup> )
1	Vía 8012, 1 (35018)								
	BA	Ago-2018	CCC	66,00	88.420,00	5,00	83.999,00	0,00	1.272,71
2	Calle ACUARELISTA ELIAS MARRERO, 20 (35018)								
	MC	Jul-2019	CCC	90,00	120.000,00	5,00	114.000,00	0,00	1.266,67
3	Calle LOS VIERAS, 40 (35018)								
	MC	Jul-2019	CCC	60,00	85.000,00	6,00	79.900,00	0,00	1.331,67
4	Calle DOÑA JUANA MARRERO (35018)								
	MC	Jul-2019	CCC	80,00	113.900,00	6,00	107.066,00	0,00	1.338,33
5	Calle CAMILO MARTIN N NAVARRO, 38 (35018)								
	MC	Jul-2019	CCC	88,00	115.000,00	6,00	108.100,00	0,00	1.228,41
6	Carretera GENERAL TAMARACEITE, 138 (35018)								
	MC	Jul-2019	CCC	76,00	103.000,00	6,00	96.820,00	0,00	1.273,95
7	Calle LOS VIERAS, 40 (35018)								
	MC	Jul-2019	CCC	78,00	115.000,00	6,00	108.100,00	0,00	1.385,90
8	Carretera GENERAL TAMARACEITE, 138 (35018)								
	MC	Jul-2019	CCC	85,00	121.000,00	6,00	113.740,00	0,00	1.338,12

BA. VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.  
 MC. VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes



## Aparcamiento (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
9	Carretera Tamaraceite, 50 (35018)	PG Jun-2019	CCC	25,00	9.800,00	5,00	9.310,00	0,00	372,40
10	Calle POETA MARCOS MARTIN ARTILES, 6 (35018)	PG Jun-2019	CCC	25,00	9.500,00	5,00	9.025,00	0,00	361,00
11	Calle LUIS SUAREZ SUAREZ, 1 (35018)	PG Jun-2019	CCC	25,00	9.600,00	5,00	9.120,00	0,00	364,80
12	Carretera GENERAL TAMARACEITE, 50 (35018)	PG Jul-2019	CCC	35,00	9.800,00	6,00	9.212,00	0,00	263,20
13	Calle POETA MARCOS MARTIN ARTILES (35018)	PG Jul-2019	CCC	35,00	9.500,00	6,00	8.930,00	0,00	255,14
14	Calle CRUZ DEL OVEJERO, 46 (35018)	PG Jul-2019	CCC	36,00	10.500,00	6,00	9.870,00	0,00	274,17

PG. PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 06/08/2019 a las 13:49 por Enrique Gutiérrez Junquera. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación YJHRBQNMJ

**ENTIDAD TASADORA** TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.  
**Fecha de referencia** 06-08-2019  
**Encargo recibido de** --- DATO  
**Solicitante** OMITIDO ---  
 --- DATO  
 OMITIDO ---

**Identificación del SUELO**

**Ref.Catastral** 3681912DS5038S0001ET

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

**Dirección** Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), provincia de LAS PALMAS (35018)

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado, no programado (NIVEL I)	Suelo urbanizable no sectorizado o suelo no urbanizable (NIVEL II) con expectativas urbanísticas
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% AMBITO	4 Porcentaje de ámbito valorado	1				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m2	1				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m2c	1				
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes	1				
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industria, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 06/08/2019 a las 13:49 por Enrique Gutiérrez Junquera. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación YJHRBQNMJ





**Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.**  
Calle José Echegaray, 9 - Parque Empresarial  
28232 - Las Rozas (Madrid)  
Tel. 91 372 75 00 | Fax 91 372 75 10  
AVENIDA DE CANARIAS, 18 LOCAL B, ED.  
MOZART TORRE I,  
35002 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. Palmas  
de Gran Canaria (Las)

--- DATO OMITIDO ---  
C. I. F: --- DATO OMITIDO ---  
Paseo DE LA CASTELLANA, Nº 89 -  
28046 MADRID

**Fecha:** 06-08-2019

**ALBARÁN Nº:** GC-02024/19-

Expediente	IBAN	Referencia
GC-02024/19-	10 UNIDAD DE VALORACIÓN - (CIR	--- Dato Omitido ---
<b>Referencia, Valoración efectuada a través de:</b>		
--- DATO OMITIDO --- C. I. F: --- DATO OMITIDO --- PASEO DE LA CASTELLANA, Nº 89 28046 MADRID		
Conceptos		IMPORTE
		Euro
Honorarios de valoración del inmueble		449,64
Nota Simple		9,02
Suma		458,66
I.G.I.C. 6,5%		29,81
<b>Total</b>		<b>488,47</b>
<b>Datos del inmueble:</b>		
Provincia: Las Palmas Población: 35018 Palmas de Gran Canaria, Las Dirección: Paseo los Martires, Nº 169		

TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. CIF A-78029774 con domicilio social en la calle José Echegaray nº 9 de las Rozas de Madrid, 28232 Madrid, es la responsable de los datos personales incluidos en la presente factura, que usted nos ha facilitado con la finalidad de la correcta prestación y gestión de los servicios solicitados y eventualmente para la realización de acciones o comunicaciones comerciales y/o publicitarias relacionadas con productos o servicios similares a los contratados, de acuerdo con la Ley 34/2002 (LSSI), todo ello sobre la base de la legitimación en la relación comercial con usted entablada y en el interés legítimo de nuestra entidad. Compartimos sus datos con proveedores debidamente autorizados que desempeñen funciones en nuestro nombre en calidad de encargados del tratamiento (en especial tasadores externos).

Si la finalidad de los servicios fuese la obtención de un préstamo hipotecario, comunicaremos sus datos a la entidad financiera que eventualmente haya actuado como su mandataria a los efectos de encargo y entrega de la tasación o a la que usted haya designado como receptora del informe emitido. Podemos también compartir los datos con los Juzgados y Tribunales, Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado y con otras Autoridades Administrativas, cuando entendamos que legalmente puedan requerirlos. Asimismo podremos compartir sus datos con empresas del grupo, para fines administrativos internos.

Tiene derecho a acceder, a rectificar, a limitar el tratamiento, a suprimir sus datos, a oponerse al tratamiento y a solicitar la portabilidad de los mismos. Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de datos en la siguiente sección de nuestra página web: [www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad](http://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad)

## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



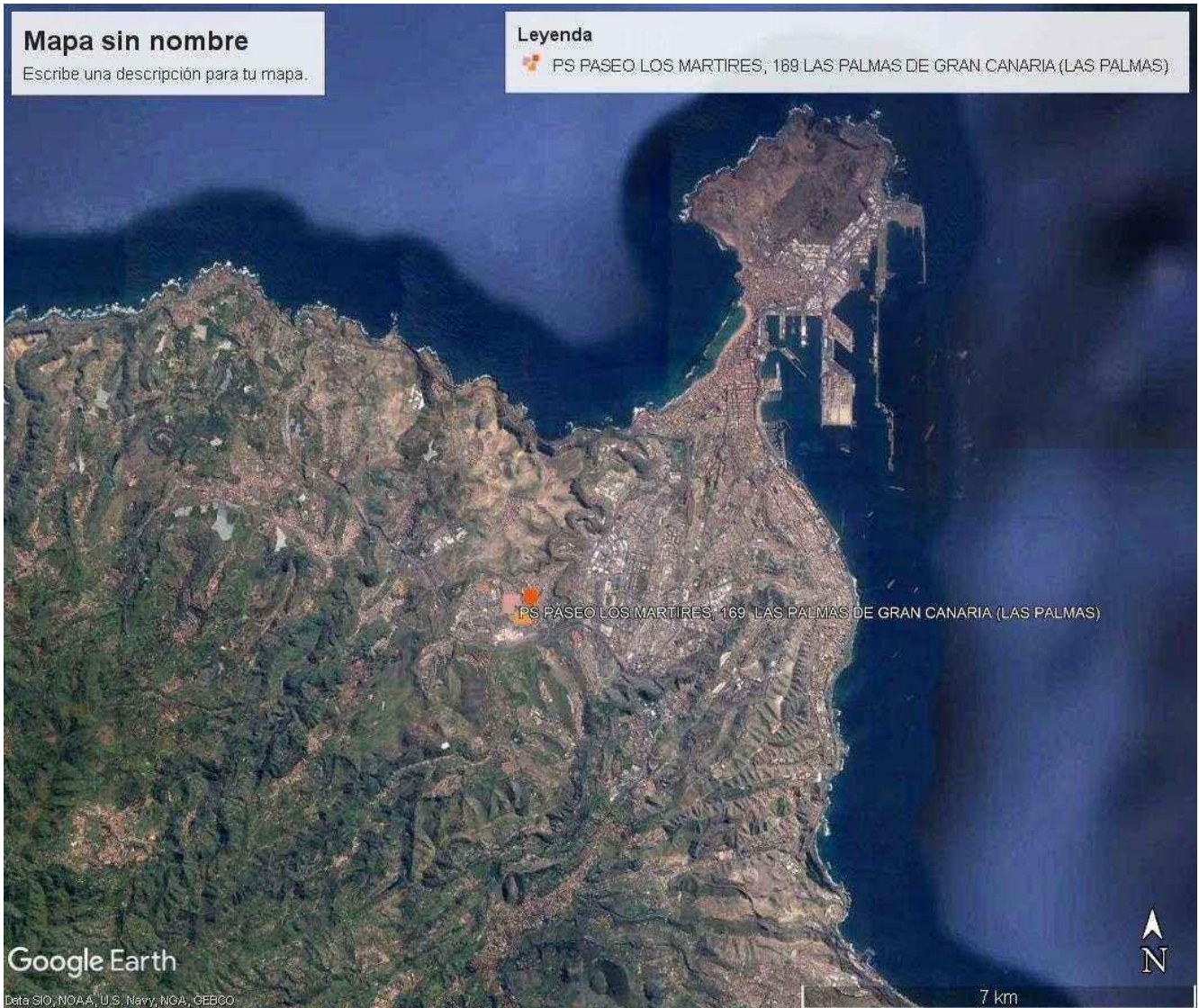
General



## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



Otro



## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



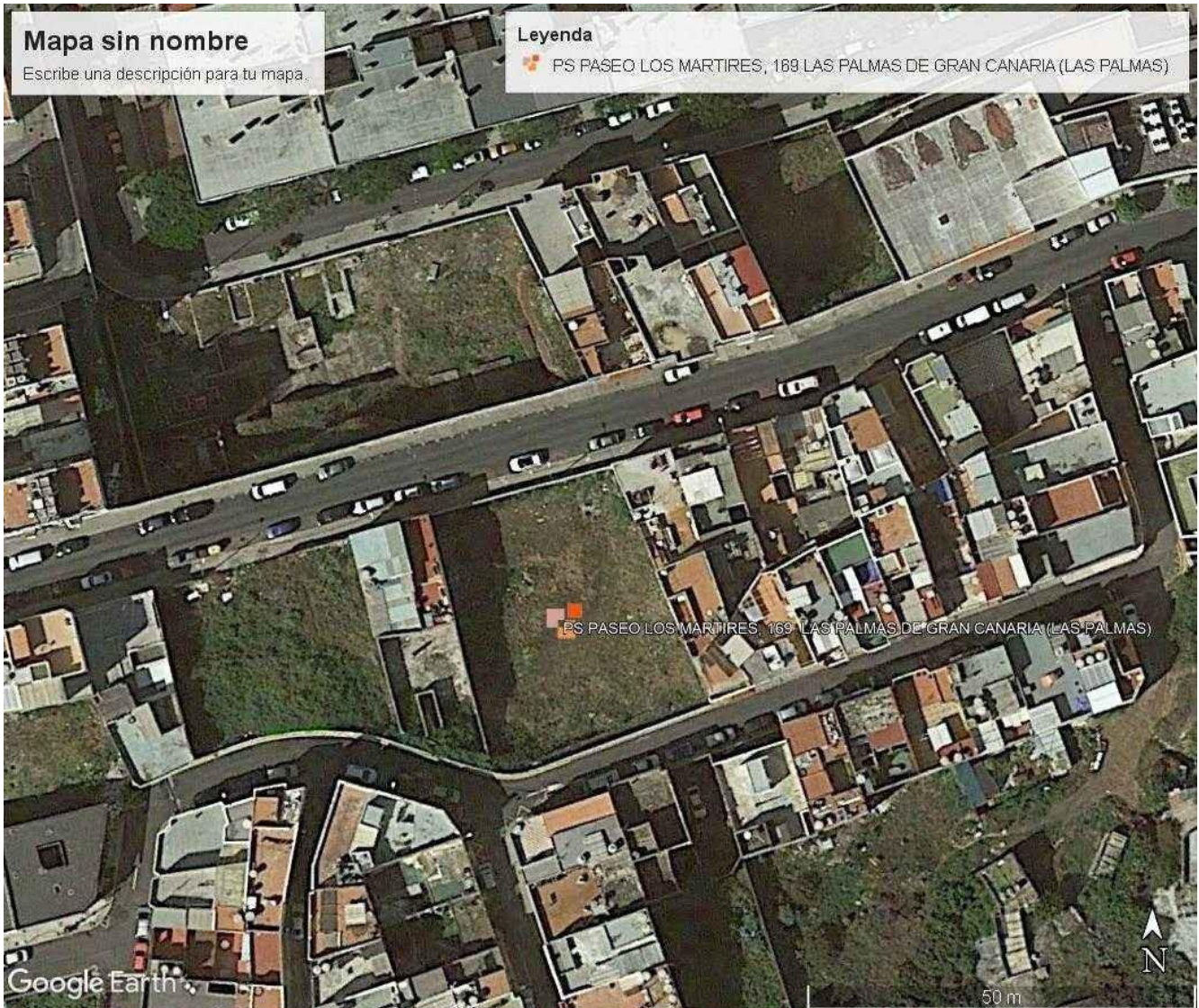
Otro



## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



Otro

ECO

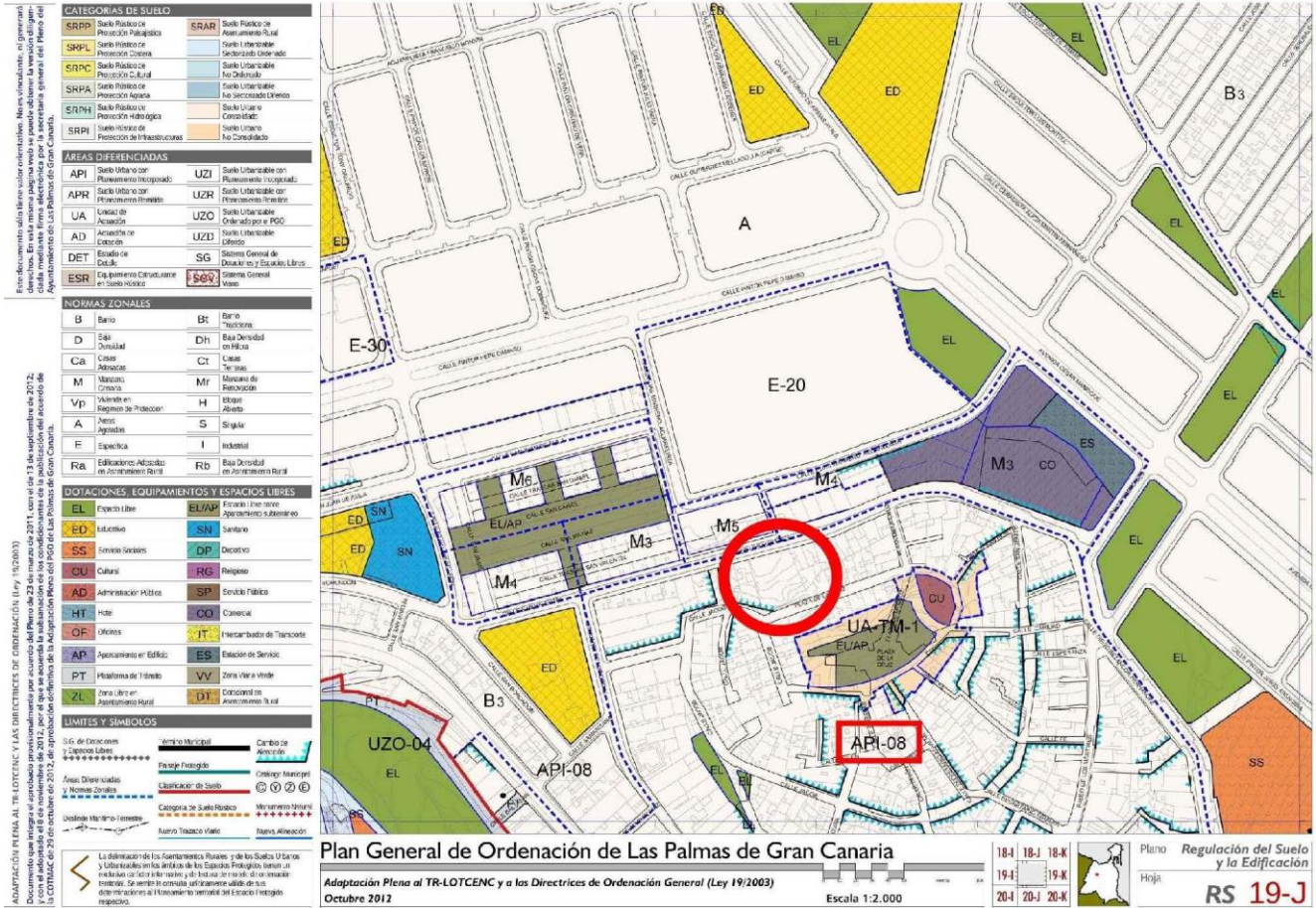
5/29



# PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



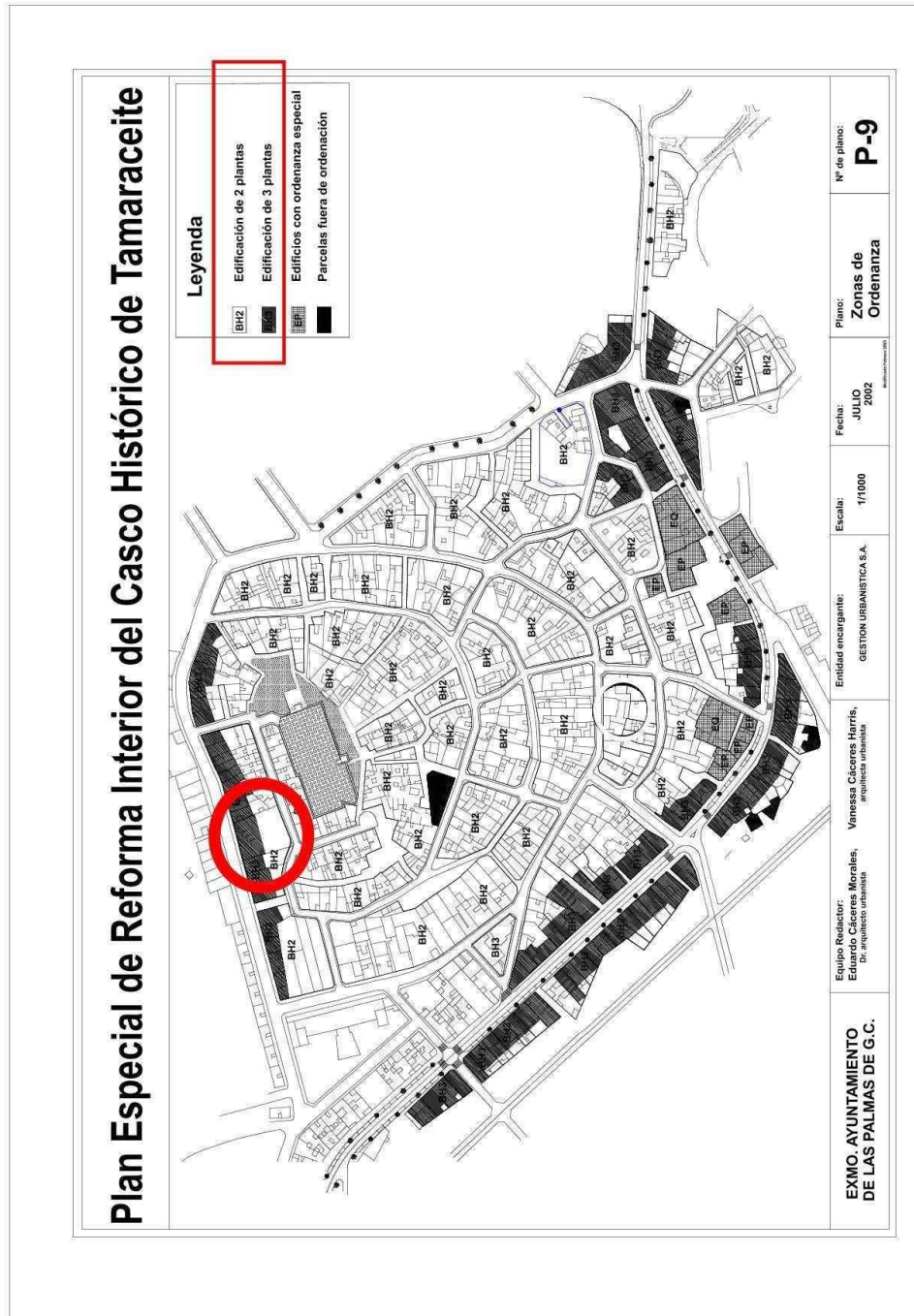
Otro

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 06/08/2019 a las 13:49 por Enrique Gutiérrez Junquera. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación YJHRBQNMU

## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



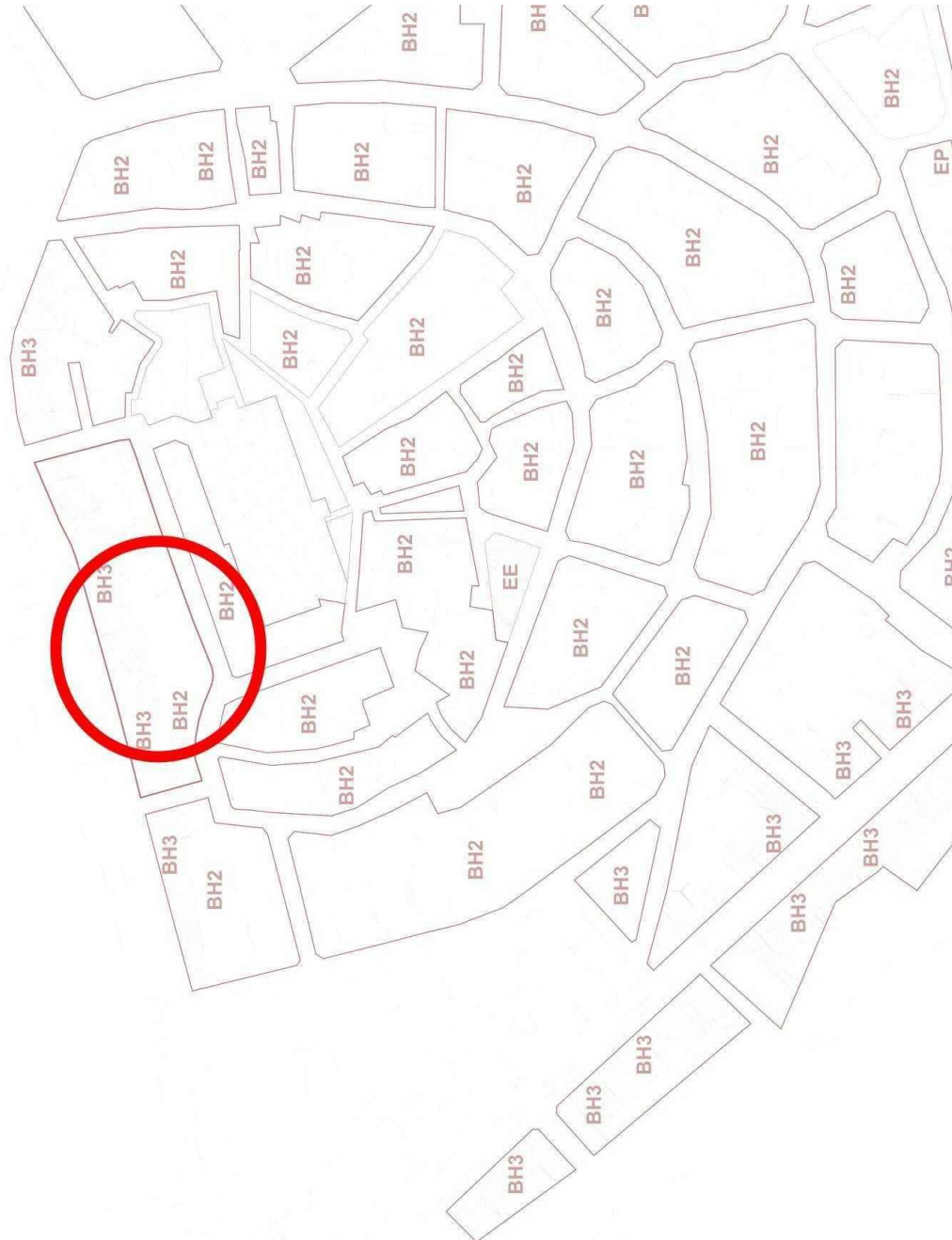
Otro



## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)

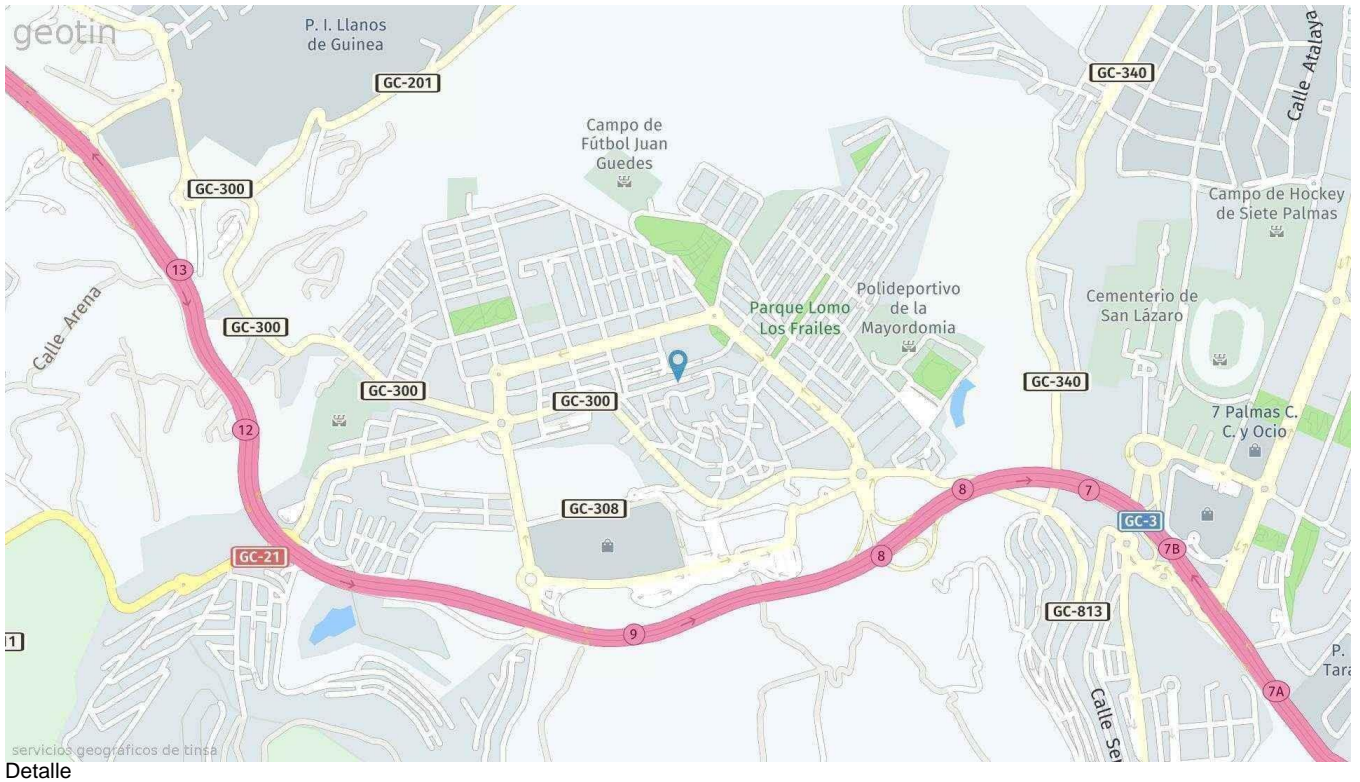


Otro

## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

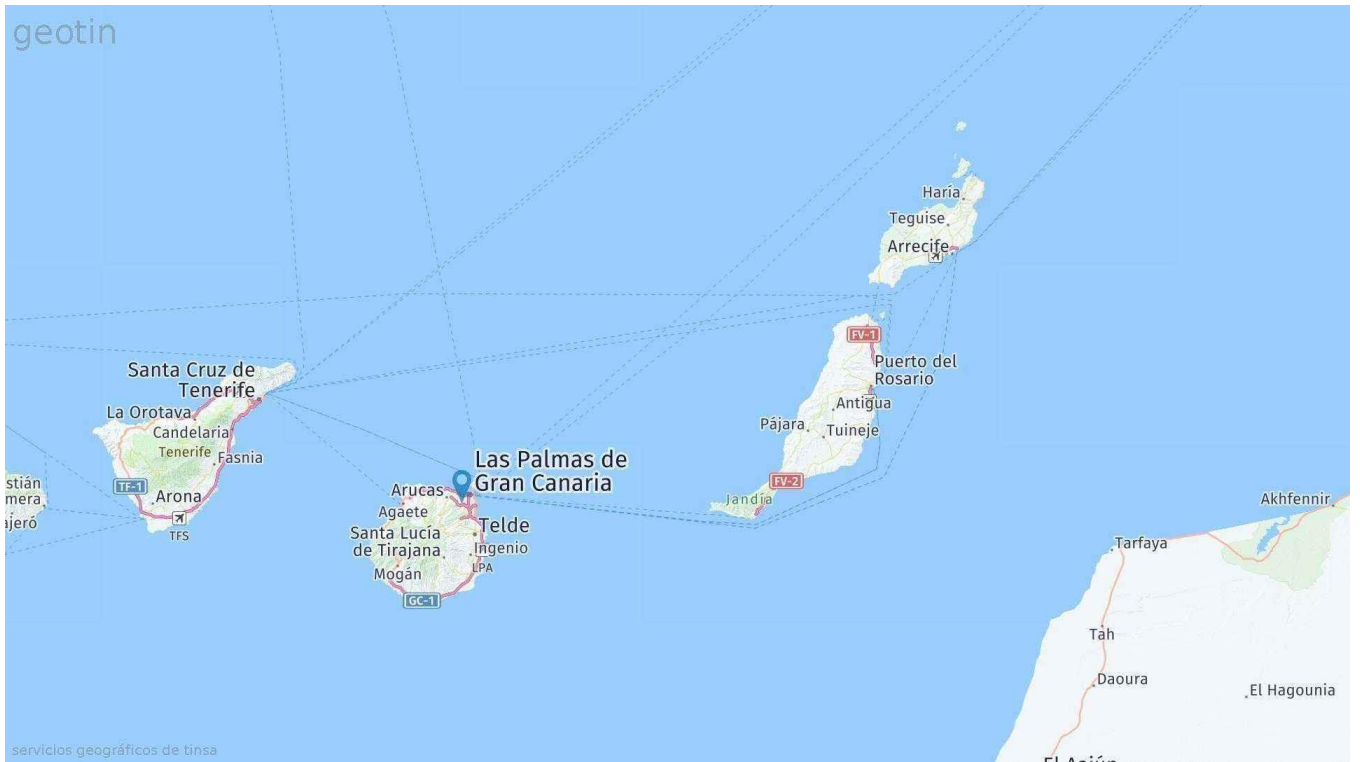
SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)

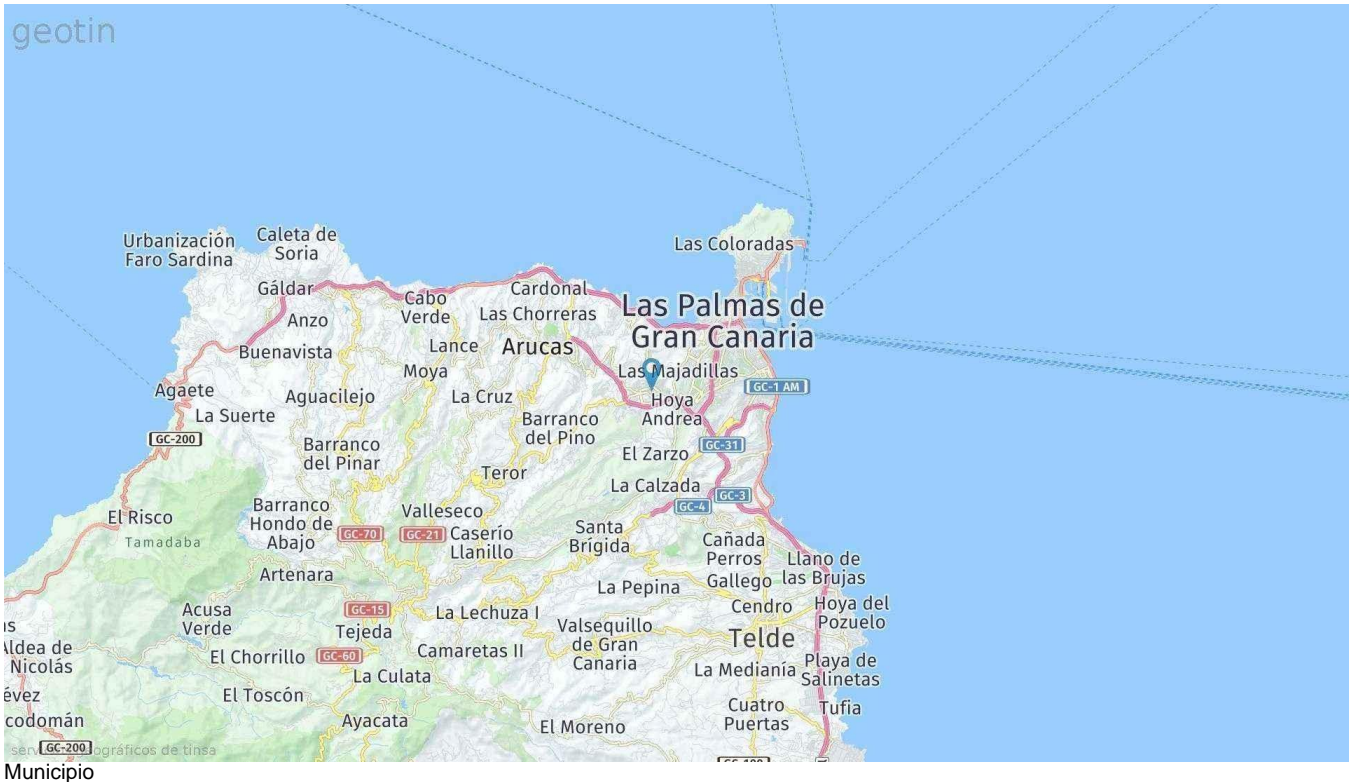


Provincia

## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



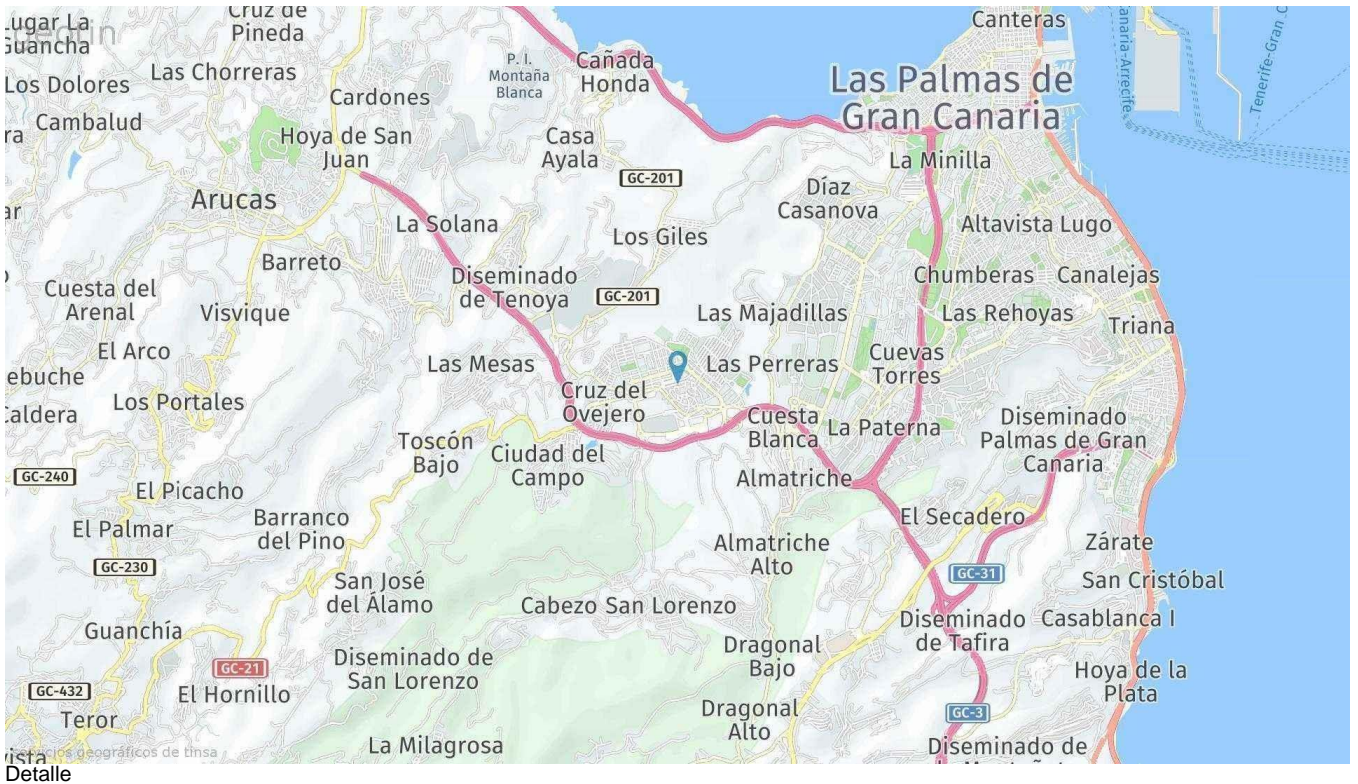
Municipio



## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)

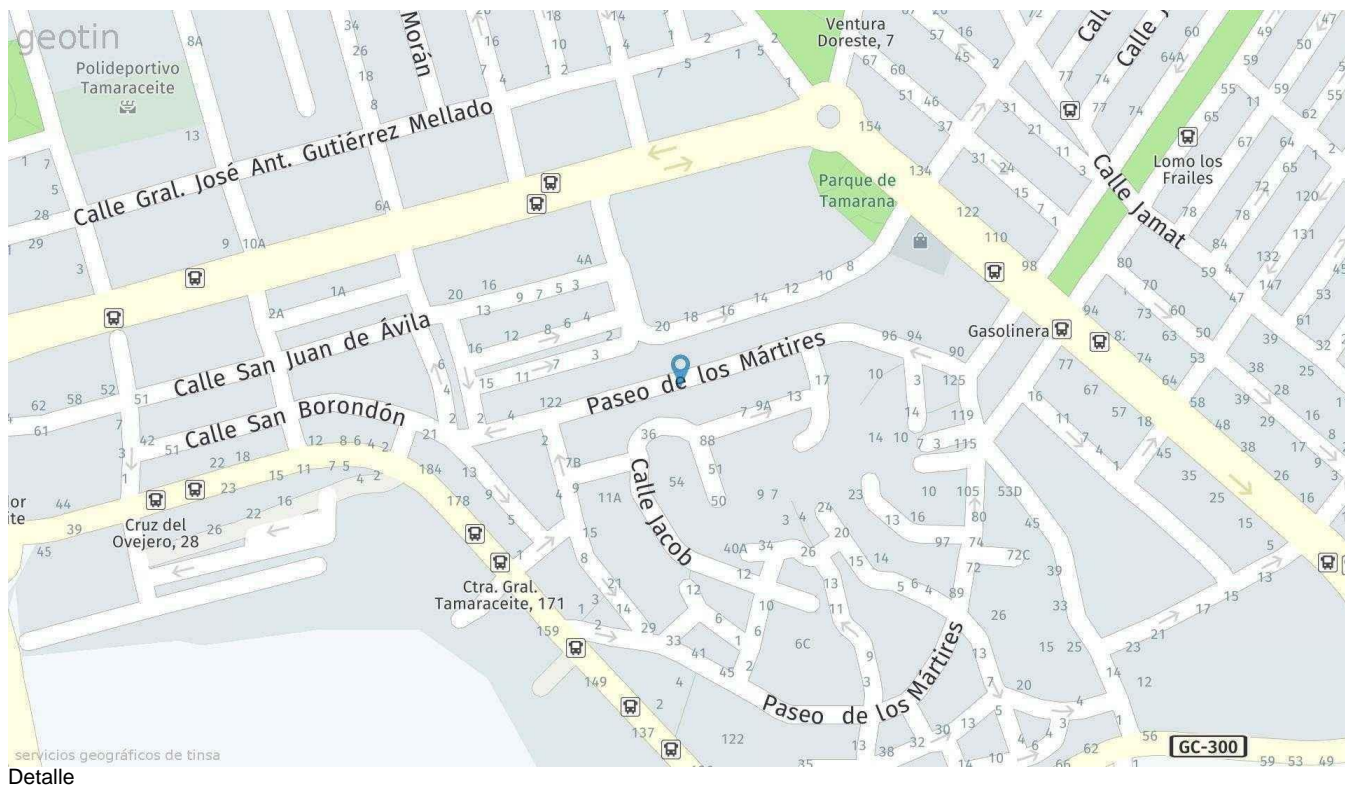




## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 06/08/2019 a las 13:49 por Enrique Gutiérrez Junquera. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación YJHRBQNMJ

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

**MIGUEL ANGEL JIMENEZ BARBERO**

correspondiente a la solicitud formulada por



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones



<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: 9211900108046636  
Huella: c60337f8-fedac56d-5bcc3c4f-d737a72e-c29e40cc-af397f85-dc8b02ea-342f5a95

Nota simple registral



14/29

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO PROPIEDAD DE LAS PALMAS GRAN CANARIA Nº 2

Naturaleza de la finca: Edificio  
Obra nueva en construcción

----- LOCALIZACIÓN -----

Vía Pública: CALLE JACOB

Número: SN

Código Postal: 35018

Superficie Construida: dos mil cuatrocientos cuarenta y cuatro metros, cincuenta y ocho decímetros cuadrados

Superficie Terreno: novecientos sesenta y un metros, noventa decímetros cuadrados

Nombre: LA MONTAÑETA

----- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA -----

URBANA.- EDIFICACION integrada por seis cuerpos ubicada en el Pago de Tamaraceite, en la calle Jacob, municipio de Las Palmas de Gran Canaria, donde dicen La Montañeta al que hoy corresponden los números ciento sesenta y cinco, ciento sesenta y siete y ciento sesenta y nueve del Paseo de Los Mártires y los números uno, tres y cinco de la plaza de La Cruz. Edificada sobre un solar de NOVECIENTOS SESENTA Y UN METROS NOVENTA DECÍMETROS CUADRADOS. Tiene una superficie construida total de DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CINCUENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS. El primer cuerpo de edificación tiene su acceso por el Paseo Los Mártires número ciento sesenta y cinco, está destinado a seis viviendas y tiene una superficie construida total de QUINIENTOS SETENTA Y OCHO METROS SETENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS. Planta baja con una superficie construida de CIENTO SETENTA METROS CINCUENTA Y TRES DECÍMETROS

<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: 9211900108046636  
Huella: c60337f6-fedac56d-5bcc3c4f-d737a72e-c29e40cc-af397f85-dc8b02ea-342f5a95

Nota simple registral



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

CUADRADOS compuesto de dos viviendas; Planta primera con una superficie construida de CIENTO SETENTA Y TRES METROS DIECIOCHO DECÍMETROS CUADRADOS compuesto de dos viviendas, Planta segunda con una superficie construida de CIENTO SETENTA Y TRES METROS DIECIOCHO DECÍMETROS CUADRADOS compuesto de dos viviendas; y ático con una superficie construida de SESENTA Y UN METROS OCHENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS compuesto de dos viviendas. El segundo cuerpo de edificación tiene su acceso por el Paseo Los Mártires número ciento sesenta y siete, está destinado a seis viviendas y tiene una superficie construida total de QUINIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUARENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS. Planta baja con una superficie construida de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE METROS OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS compuesto de dos viviendas; Planta primera con una superficie construida de CIENTO SESENTA Y DOS METROS CINCUENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS compuesto de dos viviendas, Planta segunda con una superficie construida de CIENTO SESENTA Y DOS METROS CINCUENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS compuesto de dos viviendas; y ático con una superficie construida de CINCUENTA Y OCHO METROS CINCUENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS compuesto de dos viviendas. El tercer cuerpo de edificación tiene su acceso por el Paseo Los Mártires número ciento sesenta y nueve, está destinado a seis viviendas y tiene una superficie construida total de QUINIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUARENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS. Planta baja con una superficie construida de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE METROS OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS compuesto de dos viviendas; Planta primera con una superficie construida de CIENTO SESENTA Y DOS METROS CINCUENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS compuesto de dos viviendas, Planta segunda con una superficie construida de CIENTO SESENTA Y DOS METROS CINCUENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS compuesto de dos viviendas; y ático con una superficie construida de CINCUENTA Y OCHO METROS CINCUENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS compuesto de dos viviendas. El cuarto cuerpo de edificación tiene su acceso por la Plaza de La Cruz número cinco está destinado a cuatro viviendas y tiene una superficie construida de DOSCIENTOS SESENTA METROS DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS. Planta baja con una superficie construida de CIENTO TREINTA METROS CINCO DECÍMETROS CUADRADOS destinada a dos viviendas; Planta baja con una superficie construida de CIENTO TREINTA METROS CINCO DECÍMETROS CUADRADOS destinada a dos viviendas. El quinto cuerpo de edificación tiene su acceso por la Plaza de La Cruz número tres, está destinado a cuatro viviendas y tiene una superficie construida de DOSCIENTOS SESENTA METROS TREINTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS. Planta baja con una superficie construida de CIENTO TREINTA METROS DIECISIETE DECÍMETROS CUADRADOS compuesta de dos viviendas; Planta primera con una superficie construida de CIENTO TREINTA METROS DIECISIETE DECÍMETROS CUADRADOS compuesta de dos viviendas. El sexto cuerpo de edificación tiene su acceso por la Plaza de La Cruz número uno, está destinado a cuatro viviendas y tiene una superficie construida DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUARENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS. Planta baja con una superficie construida de CIENTO VEINTINUEVE METROS VEINTIUN DECÍMETROS CUADRADOS destinada a dos vivienda; Planta primera con una superficie construida de CIENTO VEINTINUEVE METROS VEINTIUN DECÍMETROS CUADRADOS destinada a dos vivienda. Linderos del total conjunto: al Norte, con paseo de Los Mártires; al Sur o frente, con la calle Jacob, abierta en la propia finca matriz de la que ésta es resto; al Este, naciente o derecha entrando por la calle Jacob, urbana de don José Marrero Santana; al Oeste, poniente o izquierda, en parte con solar de igual procedencia transmitido a don Nicolás Fernando Santana Cabrera y en parte con casa de don José Juan Tejera Marrero.

---- TITULARES DE LA FINCA ----

100,000000% del pleno dominio

TÍTULO: Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Guillermo José Croissier Naranjo de Las Palmas de G.c., el día 8 de Junio de 2006, con nº de protocolo 1092/2006.

Inscripción: 14ª Tomo: 1.680 Libro: 158 Folio: 38 Fecha: 3 de Julio de 2006.

<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: 9211900108046636  
 Huella: c60337f8-fedac56d-5bcc3c4f-d737a72e-c29e40cc-af397f85-dc8b02ea-342f5a95

Nota simple registral

ECO

16/29

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

Inscripción 19ª, del tomo 2.097, libro 575, folio 12 con fecha 14/08/2015.

**AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiendo sido declarada como Exento por autoliquidación. Inscripción/Anotación: 19, al tomo 2.097, libro 575, folio 12 de fecha 14/08/2015.**

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

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).

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, 25/06/2019

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.

Se advierte que por imponerlo así los artículos 332.5 y 354.a).2ª del Reglamento Hipotecario, esta nota simple informativa no excluye que puedan existir otras cargas o limitaciones, sobre esta finca, no comprendidas en la presente nota, por hallarse caducadas, pero pendientes de realizarse su asiento registral de cancelación, el cual sólo podrá practicarse cuando lo soliciten las personas legalmente legitimadas para ello o se realice algún asiento o certificación de cargas sobre esta finca (como establecen, entre otros, los artículos 6, 82 y 86 de la Ley Hipotecaria y 175, 177 y 353.3 del Reglamento Hipotecario).

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

<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: 9211900108046636  
 Huella: c60337f6-fedac56d-5bcc3c4f-d737a72e-c29e40cc-af397f85-dc8b02ea-342f5a95

Nota simple registral



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

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

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

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

### 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: 9211900108046636  
 Huella: c60337f6-fedac56d-5bcc3c4f-d737a72e-c29e40cc-af397f85-dc8b02ea-342f5a95

Nota simple registral

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**3681912DS5038S0001ET**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**PS PASEO LOS MARTIRES 169 Suelo**  
**35018 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]**

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.**      AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
**PS PASEO LOS MARTIRES 169**  
**LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **0**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **965**      TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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

Miércoles , 24 de Julio de 2019

- 453.550 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

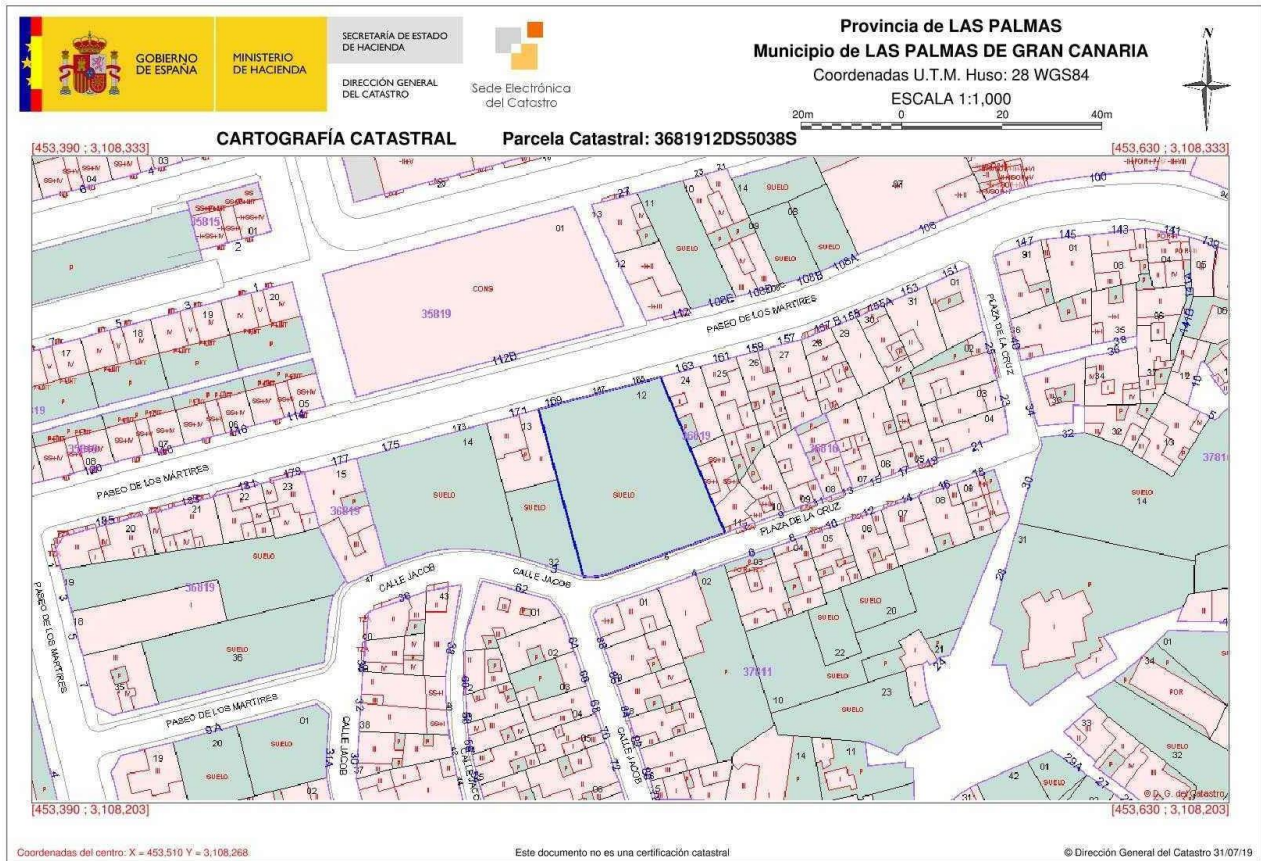
Ficha catastral (virtual)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 06/08/2019 a las 13:49 por Enrique Gutiérrez Junquera. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación YJHRBQNMU

# DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



Otra documentación catastral



# DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)

ÁREAS DIFERENCIADAS		API-08
Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite"		hoja 1 de 3
Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado con áreas de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización		
Distrito: Tamaraceite - San Lorenzo	Superficie del ámbito: 14,06 Ha	
Sector urbanístico: 15 Tamaraceite		
Barrio: Tamaraceite		
Hojas RS/GS: 19-J, 20-J, 20-K		

### DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

HOJA  
55 de 99

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Ámbitos de Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado

Planeamiento

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 06/08/2019 a las 13:49 por Enrique Gutiérrez Junquera. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación YJHRBQNMJ



# DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)

ÁREAS DIFERENCIADAS		API-08
Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite"		hoja 2 de 3
ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES		
Uso característico: Residencial	Nº máximo de viviendas:	
Edificabilidad bruta:	Densidad máxima:	
Edificabilidad complementaria mínima:	Altura máxima de la edificación: 3 planta(s)	
DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN		
<p>●●● Reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje con carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan dotaciones y equipamientos y que aglutina la actividad comercial del sector.</p> <p>■ Establecimiento de un área de Servicios Comunitarios entorno a la Iglesia.</p> <p>▨ Localización de un área de Espacios Libres, Cultural y Aparcamiento integrada en la unidad de actuación UA-TM1.</p> <p>▨▨▨ Apertura de nuevas calles que favorezcan la circulación interior y la mejora en las penetraciones desde las vías principales: Carretera General y Paseo de Los Mártires.</p> <p>Establecimiento de una "Ordenanza BH", cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología "salón y vivienda", en cumplimiento de las directrices contenidas en el "Catálogo", controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.</p>		

Planeamiento

Anexo a las Normas Urbanísticas | Ámbitos de Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado

HOJA  
56 de 99

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 06/08/2019 a las 13:49 por Enrique Gutiérrez Junquera. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación YJHRBQNMJ

# DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)

ÁREAS DIFERENCIADAS		API-08
Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite"		hoja 3 de 3
<p><b>MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA</b></p>		
<p>Se modifican los límites del ámbito incluyendo un área edificatoria comprendida entre las calles Paseo de Los Mártires, calle Martín Díaz, traseras de las edificaciones situadas en la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández. En consecuencia, se ordena la adaptación del PERI a los nuevos límites, siendo la ordenación la establecida en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación. La Norma de aplicación en este sector será la misma que la de los edificios colindantes de este ámbito.</p> <p>Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "cultural-administrativo" y "espacios libres" quedan adscritas a los usos Espacio Libre, Servicios Comunitarios y Servicios Públicos en las clases y categorías que se reflejan en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.</p> <p>Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán las establecidas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.</p> <p>Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la "Ordenanza BH" sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 metros cuadrados y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGM0 de 2000.</p> <p>Los edificios catalogados se regularán por las determinaciones del propio Plan Especial, y en su defecto, por el régimen a tal efecto establecido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.</p> <p>Los parámetros de uso, así como el número máximo de viviendas por parcela de la "Ordenanza BH", serán asimilables a los establecidos en la Norma Zonal BT.</p> <p>Se crea la UA-TM2 cuyos parámetros son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Norma Zonal: M3 en el extremo norte de la parcela (hacia la calle Diego Betancor Henríquez) y M4 en la Carretera General de Tamaraceite.</li> <li>- La ejecución de la edificación se abordará conjuntamente para toda la parcela.</li> <li>- Alineaciones: hacia las calles Diego Betancor y Carretera General de Tamaraceite según el trazado establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Hacia el lindero posterior la edificación se retranqueará 3 metros.</li> <li>- El sistema de ejecución será privado.</li> </ul> <p>En consecuencia, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Tamaraceite.</p>		

Planeamiento

Anexo a las Normas Urbanísticas | Ámbitos de Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

HOJA  
57 de 99

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

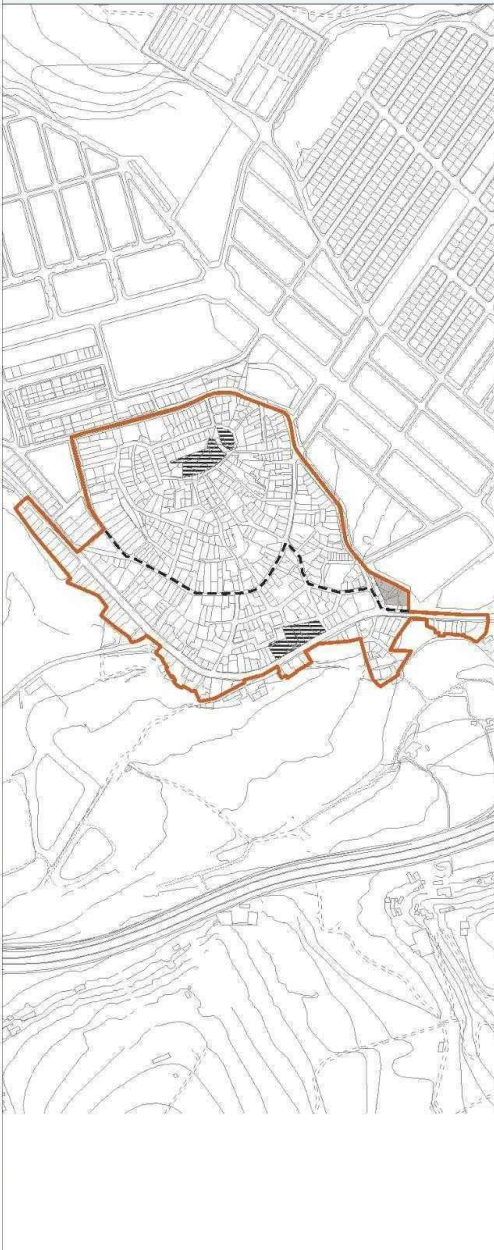


ÁREAS DIFERENCIADAS

API-08

hoja 3 de 3

**MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA**



Se modifican los límites del ámbito incluyendo un área edificatoria comprendida entre las calles Paseo de Los Mártires, calle Martín Díaz, traseras de las edificaciones situadas en la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández. En consecuencia, se ordena la adaptación del PERI a los nuevos límites, siendo la ordenación la establecida en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación. La Norma de aplicación en este sector será la misma que la de los edificios colindantes de este ámbito.

Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "cultural-administrativo" y "espacios libres" quedan adscritas a los usos Espacio Libre, Servicios Comunitarios y Servicios Públicos en las clases y categorías que se reflejan en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.

Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán las establecidas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.

Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la "Ordenanza BH" sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 metros cuadrados y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGM0 de 2000.

Los edificios catalogados se regularán por las determinaciones del propio Plan Especial, y en su defecto, por el régimen a tal efecto establecido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

Los parámetros de uso, así como el número máximo de viviendas por parcela de la "Ordenanza BH", serán asimilables a los establecidos en la Norma Zonal BT.

Se crea la UA-TM2 cuyos parámetros son los siguientes:

- Norma Zonal: M3 en el extremo norte de la parcela (hacia la calle Diego Betancor Henríquez) y M4 en la Carretera General de Tamaraceite.
- La ejecución de la edificación se abordará conjuntamente para toda la parcela.
- Alineaciones: hacia las calles Diego Betancor y Carretera General de Tamaraceite según el trazado establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Hacia el lindero posterior la edificación se retranqueará 3 metros.
- El sistema de ejecución será privado.

En consecuencia, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Tamaraceite.

ECO

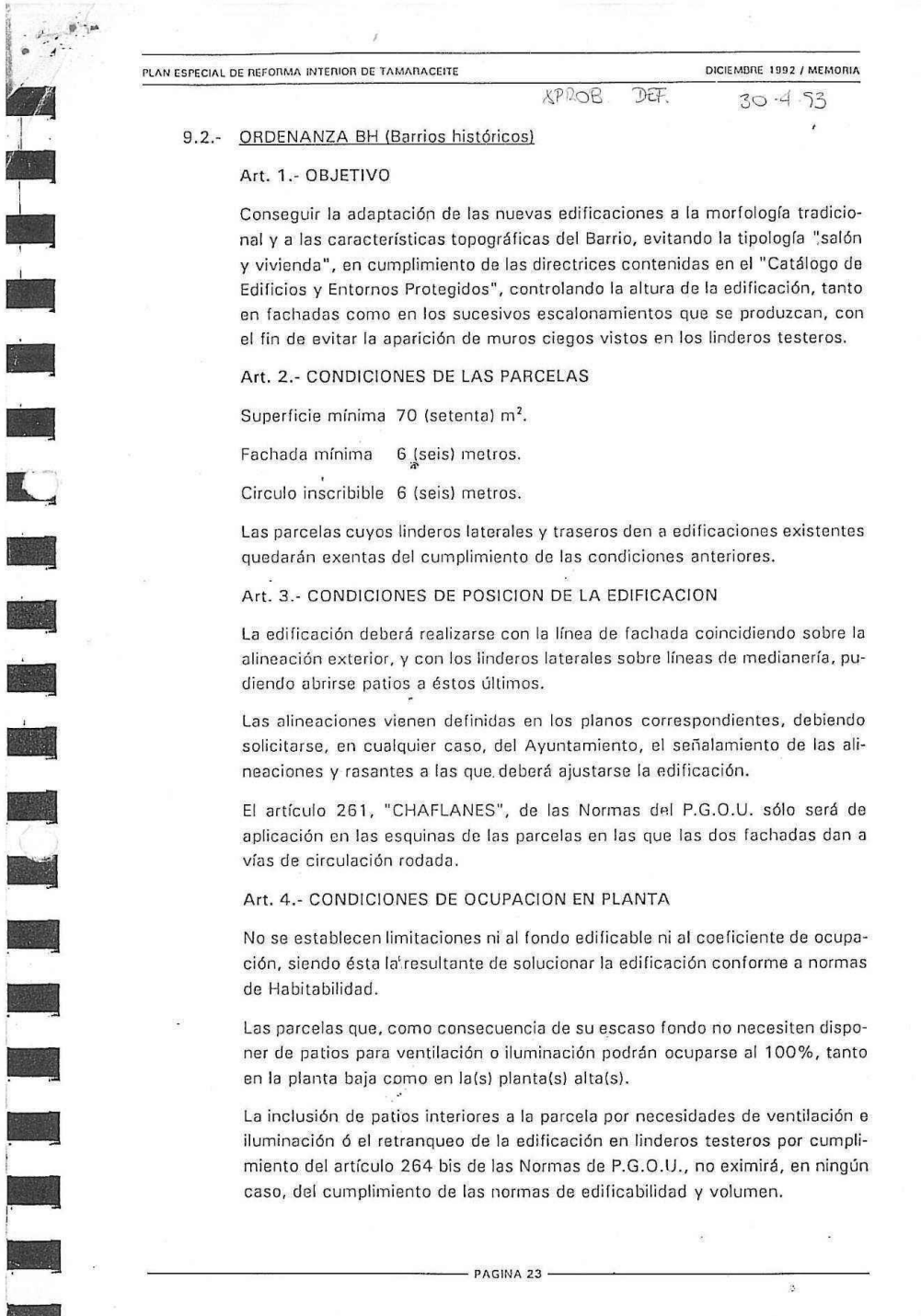
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 06/08/2019 a las 13:49 por Enrique Gutiérrez Junquera. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación YJHRBQNMJ



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)

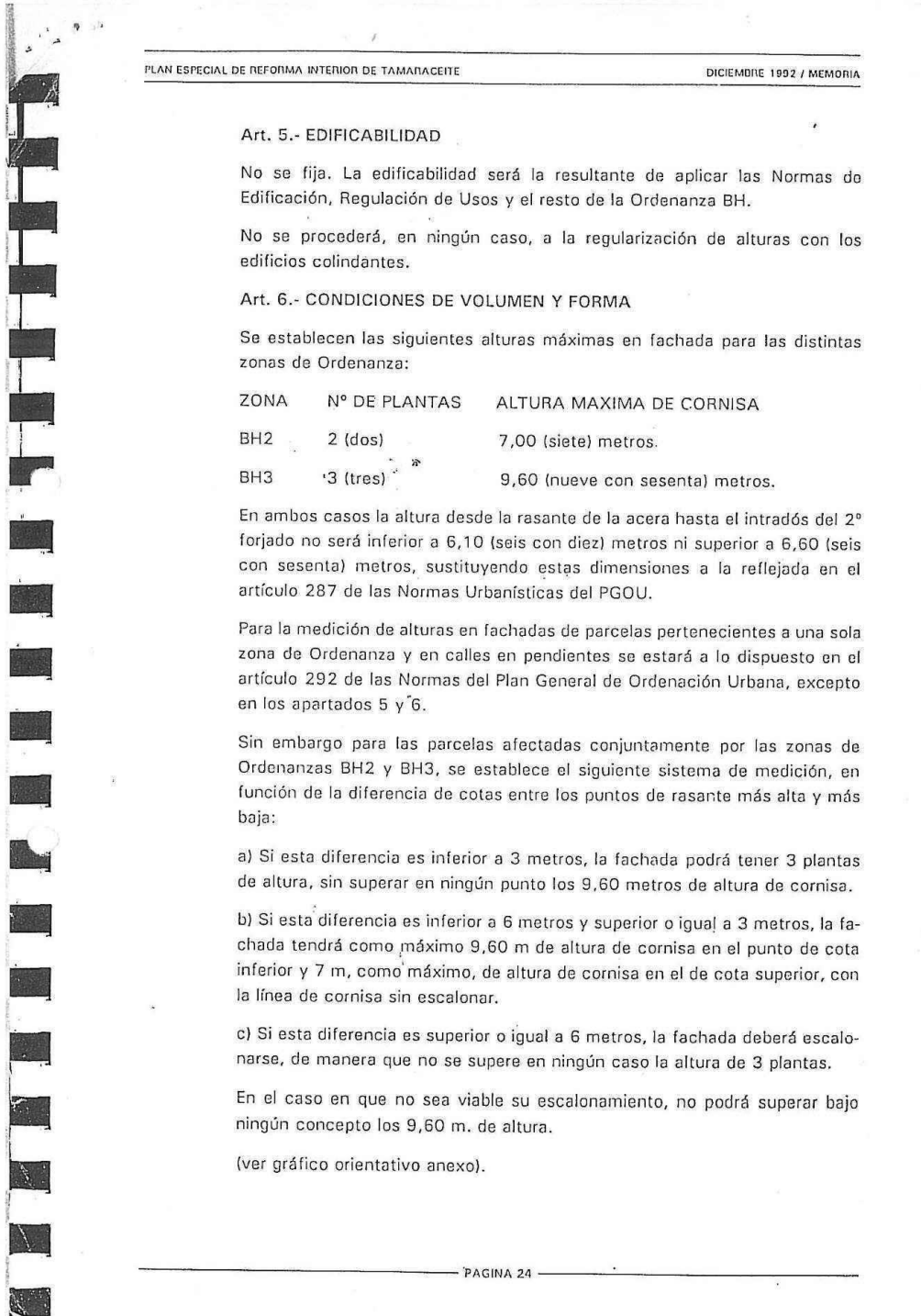


Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE TAMAYACETE

DICIEMBRE 1992 / MEMORIA

### Art. 5.- EDIFICABILIDAD

No se fija. La edificabilidad será la resultante de aplicar las Normas de Edificación, Regulación de Usos y el resto de la Ordenanza BH.

No se procederá, en ningún caso, a la regularización de alturas con los edificios colindantes.

### Art. 6.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

Se establecen las siguientes alturas máximas en fachada para las distintas zonas de Ordenanza:

ZONA	Nº DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA DE CORNISA
BH2	2 (dos)	7,00 (siete) metros.
BH3	3 (tres)	9,60 (nueve con sesenta) metros.

En ambos casos la altura desde la rasante de la acera hasta el intradós del 2º forjado no será inferior a 6,10 (seis con diez) metros ni superior a 6,60 (seis con sesenta) metros, sustituyendo estas dimensiones a la reflejada en el artículo 287 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Para la medición de alturas en fachadas de parcelas pertenecientes a una sola zona de Ordenanza y en calles en pendientes se estará a lo dispuesto en el artículo 292 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana, excepto en los apartados 5 y 6.

Sin embargo para las parcelas afectadas conjuntamente por las zonas de Ordenanzas BH2 y BH3, se establece el siguiente sistema de medición, en función de la diferencia de cotas entre los puntos de rasante más alta y más baja:

- Si esta diferencia es inferior a 3 metros, la fachada podrá tener 3 plantas de altura, sin superar en ningún punto los 9,60 metros de altura de cornisa.
- Si esta diferencia es inferior a 6 metros y superior o igual a 3 metros, la fachada tendrá como máximo 9,60 m de altura de cornisa en el punto de cota inferior y 7 m, como máximo, de altura de cornisa en el de cota superior, con la línea de cornisa sin escalonar.
- Si esta diferencia es superior o igual a 6 metros, la fachada deberá escalonarse, de manera que no se supere en ningún caso la altura de 3 plantas.

En el caso en que no sea viable su escalonamiento, no podrá superar bajo ningún concepto los 9,60 m. de altura.

(ver gráfico orientativo anexo).

PAGINA 24

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Las Palmas de G.c., ante el Notario Guillermo José Croissier Naranjo con protocolo 3187, el día 29 de Noviembre de 2007, según la Inscripción 16ª, de fecha 28 de Febrero de 2008, al Folio 39, del Libro 158, Tomo 1680 del Archivo.

#### ----- C A R G A S -----

#### ----- Cargas de procedencia -----

NO hay cargas registradas

#### ----- Cargas de la finca -----

Gravada con una hipoteca constituida en la inscripción 15, a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID(100/100), en garantía de un principal de seiscientos cincuenta mil euros; Intereses ordinarios al 3,79 por ciento durante 1 año y 6 meses; Intereses de demora durante 2 años al tipo pactado; sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del 15 por ciento anual; de la cantidad de 97500 euros para costas y gastos. El plazo del préstamo comenzará a partir del día 08/06/2006 y finalizará el día 08/12/2007. Así resulta de escritura otorgada ante el Notario D Croissier Naranjo, Guillermo Jose, nº 1093 P, el 08/06/2006 en Las Palmas De Gran Canaria. Tasada a efecto de subasta en novecientos cincuenta y cuatro mil doscientos noventa y ocho euros con cuarenta y seis céntimos de euro.

Inscripción 15ª, del tomo 1.680, libro 158, folio 38 con fecha 03/07/2006.

Mediante escritura otorgada en Las Palmas De Gran Canaria, el día 29/11/2007, ante el Notario D Guillermo Croissier Naranjo, 3188 - P, se MODIFICA entre otros, el tipo de interés que se fija en el 4'844% nominal anual; y se AMPLIA la hipoteca anterior, inscrita a favor del CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID, quedando como nueva responsabilidad de esta finca la siguiente: TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUARENTA EUROS de capital, de dieciocho mensualidades de intereses remuneratorios al tipo del CUATRO COMA OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO POR CIENTO nominal anual, salvo modificación pactada de acuerdo con los términos del contrato y de dieciocho mensualidades de intereses moratorios al tipo de lo que resulta establecido para su cálculo en la estipulación octava, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del ONCE POR CIENTO nominal anual establecido en perjuicio de terceros; y además la finca queda respondiendo en su conjunto de la cantidad de TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUATRO EUROS que se estipulan para costas y gastos. Tasada para la subasta en 4373800 euros.

Inscripción 17ª, del tomo 2.041, libro 519, folio 37 con fecha 28/02/2008.

Mediante escritura otorgada en Las Palmas De Gran Canaria, el día 14/05/2010, ante el Notario D Antonio Roberto García García, 1598 - P, se MODIFICA entre otros, el tipo de interés, la duración del préstamo será de 24 meses contados a partir del 14/05/2010, se REDUCE la cantidad NO DISPUESTA de la hipoteca anterior, inscrita a favor del CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID(100/100), quedando como nueva responsabilidad de esta finca la siguiente: SEISCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS de principal, de veinticuatro meses de intereses remuneratorios, sin que pueda superarse el tipo del trece por ciento establecido a efectos hipotecarios; de treinta y seis meses de intereses moratorios, sin que pueda superarse el tipo del trece por ciento establecido a efectos hipotecarios; y de la cantidad de CIENTO TREINTA MIL EUROS, que se estipulan para costas y gastos. Tasada para la subasta en 902070,08 euros .

Inscripción 18ª, del tomo 2.041, libro 519, folio 43 con fecha 28/05/2010.

Transmitida la hipoteca constituida en la inscripción 4ª, a favor de la SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, por la inscripción 6ª, mediante escritura otorgada en Madrid el día veintiuno de Diciembre de dos mil doce, ante el Notario Don Alfonso Madrideojos Fernández, nº 2304-p, complementada mediante acta otorgada en Madrid el día veintisiete de Julio de dos mil quince, por el Notario Don José-Luis Ruiz Abad, nº 1437 de protocolo.

<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: 9211900108046636  
 Huella: c60337f6-fedac56d-5bcc3c4f-d737a72e-c29e40cc-af397f85-dc8b02ea-342f5a95

Nota simple registral

ECO

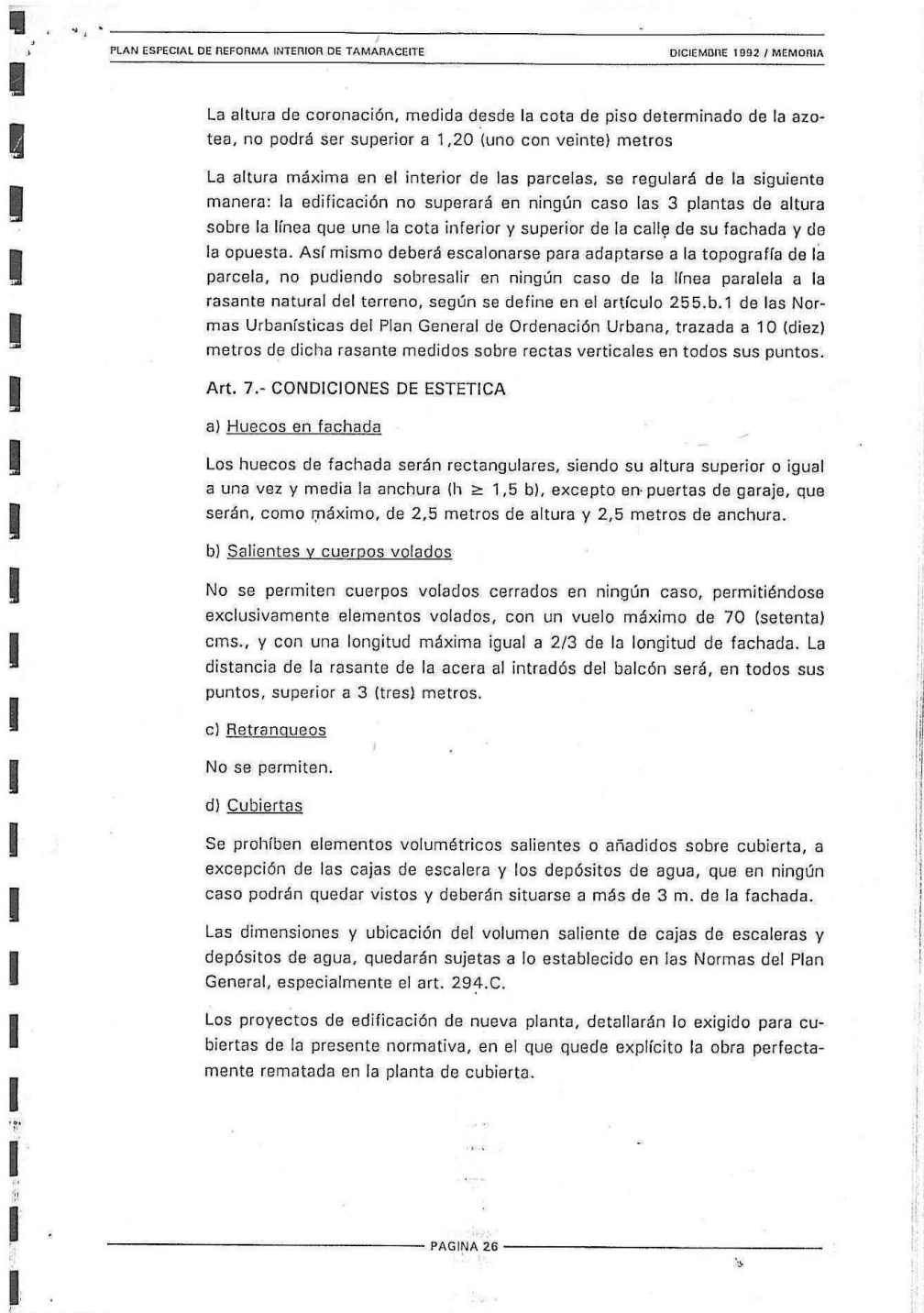
26/29



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)



Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---

SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE TAMARA CEITE

DICIEMBRE 1992 / MEMORIA

### Art. 8.- REGULACION DE USOS

#### Usos permitidos:

- Residencial: colectivas (entre medianeras y comunitario).
- Industrial: industria artesanal tipo A.
- Almacenes: tipo A y B.
- Comercial: tipo A y C.
- Oficinas: tipo A y C.
- Prohibidos el resto.

#### CONDICIONES PARA EL USO DOTACIONAL.

- 1.- Aquellas parcelas de uso dotacional que completan manzana con parcelas residenciales, se rigen por la ordenanza genérica a la que pertenece la manzana (ver Art. 480 del P.G.O.U).
- 2.- PARCELA C.A. - DOTACION CULTURAL-ADMINISTRATIVO.
  - SUPERFICIE PARCELA ..... 520 m<sup>2</sup>
  - EDIFICABILIDAD ..... < 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - ALTURA CORNISA ..... < 13 mts
  - ALINEACION EXTERIOR ..... según plano de alineaciones
  - ALINEACION INTERIOR ..... LIBRE (según determine el Proyecto)
  - OCUPACION ..... 50%

### Art. 9.- CONDICIONES PARA LA DOTACION DE APARCAMIENTOS.

No se permitirá acceso a garaje en vías peatonales.

La dotación de aparcamientos será obligatoria si de a la vía pública, de carácter rodonal o rodada, tal como especifica el art. 353 del P.G.O.U. para aquellas edificaciones con fachada superior a doce con cincuenta (12,50) metros y cuya superficie en planta sea superior a trescientos (300) metros cuadrados.

No será de aplicación lo relativo a la dotación subsidiaria de plazos en un radio de acción de 200 m., ni la provisión de aval a que hace referencia el susodicho art. 353.

PAGINA 27

Planeamiento



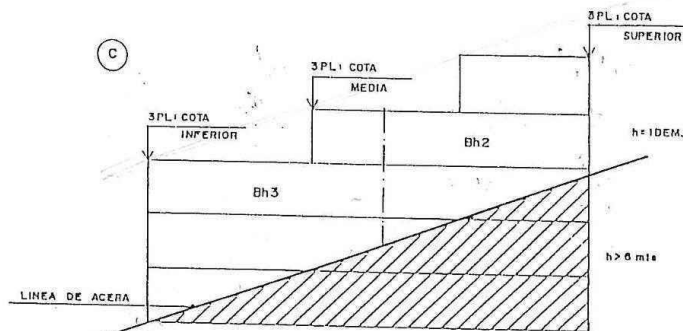
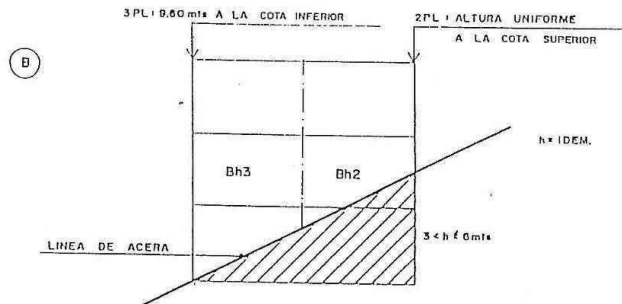
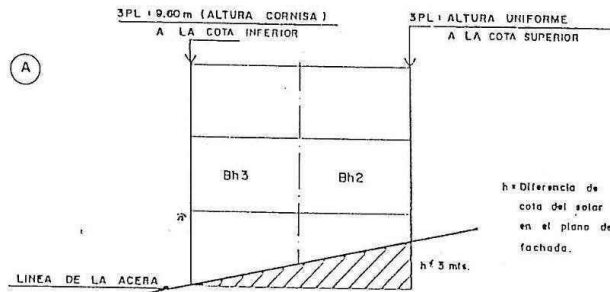
**DOCUMENTACIÓN**

SOLICITANTE: --- DATO OMITIDO ---  
 SITUACIÓN: Paseo LOS MARTIRES, nº 169, en el municipio de Palmas de Gran Canaria (Las), LAS PALMAS (35018)

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE TAMAYACETE DICIEMBRE 1992 / MEMORIA

**GRAFICO ORIENTATIVO**

ORDENANZA Bh2 Y Bh3 : ALTURAS EN EL PLANO DE FACHADA



PAGINA 25

Planeamiento