EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA,
PRESIDENCIA Y CULTURA

--oOo—

ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA

Expediente de Modificación de Crédito P2020/10

Concesión de Créditos Extraordinarios

Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria

ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA, HACIENDA, PRESIDENCIA Y CULTURA
ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA

Ref. HGA/mlg
Expte. P2020/10

ÍNDICE DEL EXPEDIENTE NÚM.: P2020/10

ASUNTO: Expediente de Modificación de Crédito número P2020/10, en el Presupuesto de 2020, mediante concesión de **Créditos Extraordinarios.**

Nº ORD.	DOCUMENTO	PÁGINA
1	SOLICITUD MC	1-10
2	DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA	11-1.587
	DOCUMENTACIÓN EXPEDIENTE JUSTIPRECIO PARCELA SITUADA ENTRE LAS CALLES SALVADOR CUYÁS, PEDRO DEL CASTILLO WESTERLING, AUTOVÍA MARÍTIMA Y ALBAREDA. IMPORTE: 9.296.434,61 €.	11-87
	DOCUMENTACIÓN EXPEDIENTE EXPROPIATORIO DE LA FINCA Nº 36427 SITUADA EN LA CARRETERA DE CHILE, PROPIEDAD DE GESTIÓN DE PATRIMONIOS VIBET. S.L. IMPORTE: 5.672.346,52 €.	88-192
	DOCUMENTACIÓN EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LAS FINCAS 45 Y 46 DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DE TAMARACEITE SUR (UZR-04). IMPORTE: 617.495,46 €.	193-210
	DOCUMENTACIÓN EXPEDIENTE JUSTIPRECIO FINCAS 36144 Y 4335.0 EN LAS REHOYAS. IMPORTE 22.424,85 €.	211-258
	DOCUMENTACIÓN EXPEDIENTE JUSTIPRECIO DE LA FINCA SITUADA EN LA CALLE ISLA DE MONTAÑA CLARA S/N, EN EL BARRIO DE LA MONTAÑETA DE TAFIRA. IMPORTE: 65.735,13 €.	259-410
	DOCUMENTACIÓN EXPEDIENTE JUSTIPRECIO DE LA FINCA SITUADA EN LA CALLE MARTINÓN NAVARRO Nº38-40 EN EL BARRIO DE EL ZARDO. IMPORTE: 11.964,84 €.	411-530
	DOCUMENTACIÓN EXPEDIENTE EXPROPIACIÓN DE LA FNCA SITUADA EN LA CALLE GUANAJUATO Nº10 Y VERACRUZ Nº32. SALTO DEL NEGRO. IMPORTE: 12.580,03 €.	531-653
	DOCUMENTACIÓN EXPEDIENTE JUSTIPRECIO PARCELA LOMO SAN PEDRO EN EL BARRIO DE TENOYA. IMPORTE: 105.011,76 €.	654-774
	DOCUMENTACIÓN EXPEDIENTE JUSTIPRECIO DE LA FINCA SITA EN LA CALLE SAN NICOLÁS Nº28. IMPORTE: 84.771,23 €.	775-951
	DOCUMENTACIÓN EXPEDIENTE JUSTIPRECIO DE LA FINCA SITA EN LA CALLE EL GRECO Nº23, EN EL BARRIO DE TAFIRA. IMPORTE: 637.769,18 €.	952-1.159
	DOCUMENTACIÓN EXPEDIENTE JUSTIPRECIO DE LA FINCA Nº1525 SITA EN LA CARRETERA DEL CENTRO Nº53. IMPORTE: 319.628,76 €.	1.160-1.295
	DOCUMENTACIÓN EXPEDIENTE EXPROPIATORIO DE LA FINCA SITA EN LA CALLE PÁRROCO JORGE CASERO, S/N EN EL BARRIO DE PILETAS. IMPORTE: 23.717,12 €.	1.296-1.506
	DOCUMENTACIÓN EXPEDIENTE EXPROPIATORIO DE LA FINCA SITA EN LA CARRETERA DE CHILE Nº59-61-63 EN LAS TORRES. IMPORTE: 181.421,13 €.	1.507-1.503
	INFORME JURÍDICO DE LA TÉCNICO SUPERIOR DE GESTIÓN JURÍDICA DEL SERVICIO DE URBANISMO, DE FECHA 2 DE SEPTIEMBRE DE 2020	1.504
3	ORDEN DE INICIO DEL COORDINADOR GENERAL DE ECONOMÍA Y HACIENDA	1.505-1.506
4	RESUMEN CONTABLE	1.507-1.511
5	INFORME ÓRGANO GESTIÓN PRESUPUESTARIA	1.512-1.517
6	DOCUMENTACIÓN NUMERADA	1.518-1.536
7	INFORME DE INTERVENCIÓN GENERAL	1.537-1.540
8	ACUERDO JUNTA DE GOBIERNO	1.541-1.544

C/ León y Castillo n.º 270, 2.ª planta
35005 Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 44 67.68 / 63.39 / 70.25 / 70.26 / 70.29 / 87.73
Fax: 928 44 61 57
www.laspalmasgc.es

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA,
PRESIDENCIA Y CULTURA

--oOo—

ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA

SOLICITUDES

Expediente de Modificación de Crédito
P2020/10

Concesión de Créditos Extraordinarios

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Unidad origen:	(04) Servicio de Urbanismo
Enviado por:	GLORIA MACIAS GARCIA
Fecha envío:	05/10/2020 10:35
Unidad destino:	(112) Órgano de Gestión Presupuestaria
Fecha recepción:	05/10/2020 10:35
Leido por:	MARIA MILAGROS LOPEZ GUERRA
Fecha lectura:	05/10/2020 13:45

Registro entrada: 2020 - 1174 **Registro salida:** 2020 - 2940

Asunto:

Remisión de documentación referente a MODIFICACIÓN CRÉDITO, SENTECIAS.

Extracto:

Remisión de documentación referente a MODIFICACIÓN CRÉDITO, SENTECIAS.

2

Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria

Área de gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental
Servicio de Urbanismo
Ref: JMCM/elr

X006754ad130050a53f07e435e0a0a22p

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=X006754ad130050a53f07e435e0a0a22p

ASUNTO: MODIFICACIÓN DE CRÉDITO.

Por la presente se solicita la aprobación de la modificación de crédito, por importe de **17.051.597,62 €** en base a los siguientes motivos:

ALTAS EN GASTOS:

APLICACIÓN PRESUPUESTARIA 01005 15101 60000. Importe: 17.051.597,62 €

Expediente: Justiprecio parcela situada entre las calle Salvador Cuyás,Pedro del Castillo Westerling, Autovía Marítima y Albareda. Importe: 9.296.434,61€.

En el expediente de expropiación iniciado a instancia de la Administración del Estado (Delegación de Economía y Hacienda en Canarias del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas), por Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, en sesión de 25 de noviembre de 2015, se fijó el justiprecio de la parcela catastral 79302001DS51735, situada entre las Calles Salvador Cuyás, Pedro del Castillo, Autovía Marítima y Albareda, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, por importe de 9.296.434,61 €.

En Sentencia de fecha 15 de junio de 2019, dictada en el Procedimiento Ordinario 22/2016 se desestiman los recursos contencioso-administrativos acumulados e interpuestos por la Abogacía del Estado, en nombre y representación de la Administración de Estado, y por la representación procesal del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, contra el Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, que se declara ajustado a derecho.

Mediante Diligencia de fecha 13 de agosto de 2020 se notificó la firmeza de la sentencia.

Expediente expropiatorio de la finca número 36427 situada en la Carretera de Chile, propiedad de Gestión de Patrimonios Vibet, S.L. Importe: 5.672.643,52 €.

Mediante Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias de fecha 31 de enero de 2014, se fija el justiprecio de la finca número 36.427 situada en la Carretera de Chile, en la cantidad de (300,82 €/m²), incluido el 5% en concepto de premio de afección.

Gestión de Patrimonios Vibet, S.L. y otros interponen recurso contencioso administrativo contra el citado Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias de fecha 31 de enero de 2014 ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, el cual dicta Sentencia 219/2018, de fecha 29 de julio de 2018 en el procedimiento ordinario 62/2014, estimando en parte el recurso, anulando dicho acuerdo a los efectos de fijar nuevamente el justiprecio de la finca expropiada conforme a las bases indicadas en el Fundamento Séptimo de la Sentencia.

Consta en el expediente Decreto de fecha 23 de noviembre de 2018, mediante el cual se declara la firmeza de la Sentencia de 29 de julio de 2018, y se informa que el órgano responsable de su cumplimiento es la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Código Seguro de verificación:pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	05/10/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==	PÁGINA	1/7

pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==

Mediante Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias de fecha 20 de marzo de 2019, se vuelve a fijar el justiprecio de la finca número 36.427 situada en la Carretera de Chile, en ejecución de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 29 de julio de 2018, relativa al acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias de 31 de enero de 2014, ascendiendo la cantidad a 5.672.643,52 €.

Expediente de expropiación forzosa de las fincas 45 y 46 dentro del ámbito del Plan Parcial de Tamaraceite Sur (UZR-04). Importe: *617.495,46 €.*

Con fecha 2 de octubre de 2019, por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. 1, se dictó Sentencia núm. 58/2015 estimando las pretensiones de los demandantes y cuyo tenor literal es el siguiente:

"../...

Que ESTIMANDO el recurso presentado por la representación de don [redacted] *se declara la existencia de inactividad y se condena solidariamente al Ayuntamiento y a GEURSA a que proceda a abonar a la parte actora la cantidad de 611.333,22€ de principal, más el interés legal generado por esa cantidad desde el 3/0472008 hasta su abono efectivo. Condenando igualmente de forma solidaria al Ayuntamiento y a Geursa al pago de la cantidad de 6.162,24 €, más el interés legal generados por esta cantidad desde el 10 de septiembre de 2014, hasta su abono efectivo, imponiendo a la Administración el pago de las costas procesales".*

Con fecha 3 de junio de 2020, por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. 1, se dictó Auto mediante el cual se accedía a la petición formulada por [redacted] de ejecución provisional de la sentencia únicamente frente al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, al no haberse recurrido la sentencia por parte de este último.

Con fecha 23 de julio de 2020, se firmó acta de pago de GEURSA al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en virtud de la sentencia dictada con fecha 2 de octubre de 2019, en el recurso de procedimiento ordinario 58/2015 ante el Juzgado de lo contencioso número uno, entregando GEURSA al Ayuntamiento las siguientes parcelas:

1. Un 15,83 % de la finca denominada TS.1- A resto, inscrita en el registro de la propiedad número tres de Las Palmas como finca registral número 7.205, Tomo 3.178, Libro 86 y folio 80, con las determinaciones de carácter voluntario que se establezcan en la modificación puntual en trámite, cuyo contenido conoce perfectamente el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Esta finca se adjudica al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en el 15,83 % del pleno dominio con carácter privativo.

2. Un 2,783 % de la finca denominada TS.5 resto, inscrita en el registro de la propiedad número tres de Las Palmas como finca registral número 5.384, Tomo 3.146, Libro 63 y folio 122, con las determinaciones de carácter voluntario que se establezcan en la modificación puntual en trámite, cuyo contenido conoce perfectamente el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Esta finca se adjudica al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en el 2,783 % del pleno dominio con carácter privativo.

Con la adjudicación realizada, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria quedaba enteramente satisfecho no quedando pendiente de entregar cantidad ni adjudicación alguna por parte de GEURSA por ningún concepto, haciéndose, por tanto, cargo del 100% del importe, que asciende a 617.495,46 €.

X006754ad130050a53f07e435e0a0a22p

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=X006754ad130050a53f07e435e0a0a22p

Código Seguro de verificación:pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad)		FECHA	05/10/2020
	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==	PÁGINA	2/7

pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==

Expediente justiprecio fincas 36144 y 4335.0 en Las Rehoyas. Importe: 22.424,85 €

El 15 de diciembre de 2011 don [redacted] en nombre y representación de don [redacted] presentó escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en el que manifiesta que en ese Ayuntamiento se sigue expediente 0831 (GEN) de expropiación de las fincas registrales 36144 y 4335.0, de su propiedad y que de conformidad con lo dispuesto en el 163 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, advierte la demora del Ayuntamiento al haber transcurrido más de tres años desde la aprobación del planeamiento que legitima la actividad expropiatoria.

La Comisión de Valoraciones de Canarias, con fecha 28 de mayo de 2019, acordó fijar el justiprecio en 21.357,00 €, cifra a la que habría que añadir el 5% en concepto de premio de afección, por lo que ascendería a 22.424,85 €.

No habiéndose recurrido por las partes, el justiprecio ha alcanzado firmeza.

Expediente justiprecio de la finca situada en la calle Isla de Montaña Clara s/n, en el barrio de la Montañeta de Tafira. Importe: 65.735,13 €

Con fecha 8 de julio de 2016 y número de registro 101.295, don [redacted] presentó escrito y documentación mediante el cual se manifiesta advertencia de la mora sobre la expropiación de una parcela situada en la c/ Isla de Montaña Clara, en el barrio de La Montañeta de Tafira, que cuenta con referencia catastral 6133001DS5063S0001HQ.

Mediante escrito de fecha 6 de octubre de 2016, don [redacted] formulan hoja de aprecio que asciende a la cantidad de 287.651,95 €,

La Comisión de Valoraciones de Canarias, con fecha 19 de diciembre de 2019, acordó fijar el justiprecio de la finca sita en la calle Isla Montaña Clara, en el barrio de [redacted] 148.719,13 €, cifra a la que hay que aplicar el 5% de premio de afección, por lo que asciende a 156.155,09 €.

Con fecha 14 de febrero de 2020 se emite informe de valoración por el arquitecto de GEURSA, del que resulta un justiprecio, incluido el 5% del premio de afección, de 65.735,13 €.

Por lo expuesto, procede abonar la citada cantidad, por corresponder al límite en el que existe conformidad.

Expediente justiprecio de la finca situada en la calle Martinón Navarro nº 38-40 en el barrio de El Zardo Importe: 11.964,84 €.

El 5 de marzo de 2013 don [redacted] presenta escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en el que manifiesta que es propietario de una finca situada en el Zardo, en

la trasera de las parcelas de la C/ Martinón Navarro nº 38 y 40, con una superficie de 308,46m2, que está calificada como espacio libre desde el PG de Las Palmas de Gran Canaria del año 2000, destino que se mantiene en la vigente adaptación plena del Plan General. Por ello realiza advertencia de mora en virtud al artículo 163.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

X0067754ad130050a53f07e435e0a0a22p

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=X0067754ad130050a53f07e435e0a0a22p

Código Seguro de verificación:pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	05/10/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==	PÁGINA	3/7

pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==

El 14 de junio de 2013, don [redacted] presenta escrito donde formula su hoja de aprecio por importe de 285.259,96€.

La Comisión de Valoraciones de Canarias, en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2019 acordó fijar el justiprecio de la finca situada en el Zardo, en la trasera de las parcelas de la C/ Martinón Navarro nº 38 y 40 en 11.395,09, cifra a la que hay que añadir el 5% en concepto de premio de afección por lo que asciende a 11.964,84 €.

Al no haberse recurrido por parte de esta Administración, procede el abono de la cantidad de 11.964,84 €, por corresponder al límite en el que existe conformidad.

Expediente expropiación de la finca situada en la calle Guanajuato nº 10 y Veracruz nº 32. Salto del Negro. Importe: 12.580,03 €.

El 29 de abril de 2014 don [redacted] en representación de doña [redacted] cotitular de una finca sita en la calle Guanajuato nº 10, con referencia catastral 8343124DS5084DS0001AE, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, presenta escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que, en virtud del artículo 163 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, solicita que se acuerde incoar expediente de expropiación forzosa.

El 29 de octubre de 2014 don [redacted] formula hoja de aprecio, que asciende a la cantidad total de 44.190,91 €.

La Comisión de Valoraciones de Canarias, con fecha 20 de marzo de 2019, acordó fijar el justiprecio de la finca con referencia catastral8343124DS5084DS0001AE sita en la calle Guanajuato, número 10 y Veracruz número 32, en el Salto del Negro, en el Término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria, en 11.980,98 €, cifra a la que hay que aplicar el 5% de premio de afección, por lo que asciende a 12.580,03 €.

No habiéndose recurrido por las partes, el justiprecio ha alcanzado firmeza.

Expediente justiprecio parcela Lomo San Pedro en el barrio de Tenoya. Importe: 105.011,76 €.

El 11 de junio de 2014 don [redacted] en representación de [redacted] presenta escrito en el Ayuntamiento, en el que expone que habiéndose aprobado el Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria que legitima la expropiación de una parcela situada en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, barrio de Tenoya, con referencia catastral 35017A01300240000EL conocido como lugar de Lomo San Pedro, y dándose los requisitos exigidos para la misma solicita se articulen los mecanismos a fin de iniciar expediente de expropiación.

El 10 de julio de 2015 don [redacted] presenta escrito, por el que aporta valoración en base al artículo 163,2 del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, por importe de 424.811,82 €.

La Comisión de Valoraciones de Canarias (CVC) acordó, en reunión de fecha 3 de julio de 2019, de conformidad con la Propuesta de la Ponencia aprobada por unanimidad, que el justiprecio de una parcela en Lomo San Pedro en el barrio de Tenoya, T.M. Las Palmas de Gran Canaria es de 100.011,20 €, cifra a la que hay que aplicar el 5% de premio de afección, por lo que asciende a 105.011,76 €.

No habiéndose recurrido por las partes, el justiprecio ha alcanzado firmeza.

X006754ad130050a53f07e435e0a0a22p

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=X006754ad130050a53f07e435e0a0a22p

Código Seguro de verificación:pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad)		FECHA	05/10/2020
	María Luisa Dunjo Fernández (Jefe de Sección-MDF)			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==	PÁGINA	4/7

pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==

Expediente justiprecio de la finca sita en la calle San Nicolás nº 28. Importe: 84.771,23 €.

El 14 de octubre de 2015 doña [redacted] en nombre representación de don [redacted] en nombre y representación de [redacted] presenta escrito en el Ayuntamiento en el que manifiestan que son propietarios de un inmueble sito en la confluencia de la plaza de San Nicolás n.º 28 y la calle Domingo Guerra del Río º 2 y4, en el barrio de San Nicolás en Las Palmas de Gran Canaria, y debido a que han transcurrido los plazos previstos en el artículo 163 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, desde que se aprobara la "Adaptación plena del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo en Canarias" el 29 de octubre de 2012, que lo clasifica como suelo urbano consolidado y lo califica con uso dotacional "Cultural CU" y además lo incluye en el "Catálogo General Municipal de Protección" , formula advertencia de demora.

El 31 de marzo de 2016 [redacted] presenta escrito alegando que, habiendo transcurrido el plazo de dos meses desde que formulara la denuncia de demora, formula hoja de aprecio que asciende a la cantidad de 109.880,88 €.

La Comisión de Valoraciones de Canarias, con fecha 6 de noviembre de 2019 acordó fijar el justiprecio del inmueble sito en la confluencia de la plaza de San Nicolás n.º 28 con la calle Domingo Guerra del Río n.º 2 y 4, en el barrio de San Nicolás, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, 80.734,51€, cifra a la que hay que aplicar el 5% de premio de afección, por lo que asciende a 84.771,23 €.

No habiéndose recurrido por las partes, el justiprecio ha alcanzado firmeza.

Expediente justiprecio de la finca sita en la calle El Greco nº 23, en el barrio de Tafira. Importe: 637.769,18 €.

El 17 de mayo de 2016 tiene entrada en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria escrito de don [redacted] en su nombre y en representación de [redacted] propietarios de unos terrenos que el Plan General de Ordenación de las Palmas de Gran Canaria clasifica como suelo urbano, calificados como dotacional y destinados 7.050,00 m2 a espacios libres y 1.109,50 m2 a viario, situados en la Calle El Greco, en el pago de Tafira, en el Término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria, dado que hasta la fecha el Ayuntamiento no ha procedido a su expropiación, formula advertencia de demora, prevista en el artículo 163 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

El 5 de agosto de 2016, transcurrido más de dos meses desde que presentaran la advertencia de demora sin respuesta del Ayuntamiento, en virtud del artículo 163.2 del citado TRLOTCENC, formulan hoja de aprecio, que asciende a la cantidad de 2.103.617,10 €.

La Comisión de Valoraciones de Canarias, mediante acuerdo de fecha 6 de noviembre de 2019 fijó el justiprecio en 607.399,22 €, cifra a la que habría que aplicar el 5% de premio de afección, por lo que asciende a 637.769,18 €.

No habiéndose recurrido por las partes, el justiprecio ha alcanzado firmeza.

X006754ad130050a53f07e435e0a0a22p

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=X006754ad130050a53f07e435e0a0a22p

Código Seguro de verificación:pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	05/10/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==	PÁGINA	5/7

pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==

Expediente justiprecio de la finca nº 1525 sita en la Carretera del Centro nº 53. Importe: 319.628,76 €.

El 5 de agosto de 2016 doña [redacted] presentan escrito en el Ayuntamiento en el que manifiestan que son propietarios de la finca registral 1.525, con una superficie de terreno de 403,40 m2 y en la que se halla una vivienda de 201 m2, y debido a que han transcurrido los plazos previstos en el artículo 163.1 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, desde que el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de 2012 clasificara la finca como suelo urbano, categorizado como consolidado y destinado a espacio libre público, formulan advertencia de demora.

El 8 de noviembre de 2016 presentan escrito, adjuntando hoja de aprecio que asciende a la cantidad de 443.415 €.

Mediante acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, de fecha 19 de diciembre de 2019 se fijó el justiprecio de la finca registral 1.525 sita en la Carretera del Centro nª 53, en 304.408,34 €, cifra a la que hay que aplicar el 5% de premio de afección, por lo que asciende a 319.628,76 €.

No habiéndose recurrido por las partes, el justiprecio ha alcanzado firmeza.

Expediente expropiatorio de la finca sita en la calle Párroco Jorge Casero, s/n, en el barrio de Piletas. Importe: 23.717,12 €.

Doña [redacted] presentó escrito con fecha 5 de noviembre de 2010, formulando la advertencia de demora respecto a la incoación del expediente expropiatorio de la finca situada en la calle Párroco Jorge Casero, s/n, en el barrio de Piletas, al amparo de lo previsto en el art. 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Con fecha 10 de febrero de 2011 y registro general de entrada en este Ayuntamiento núm. 24665, doña Angelina María García García presenta su hoja de aprecio, ascendiendo a la cantidad de 73.575,00 €.

Con fecha 17 de mayo de 2016, la Comisión de Valoraciones de Canarias fija el justiprecio de la finca situada en la calle Párroco Jorge Casero, s/n, Isla Perdida, en el barrio de Piletas, en 31.335,33 €, incluido el 5% en concepto de premio de afección.

En el ejercicio 2018, se abonó la cantidad de 31.333,33 €

Nº Operación	Fase	Fecha	Aplicación	Importe	Nombre Ter.
220181004004	R	27/06/2018	2017 0201A 15101 60000	15.666,67	[redacted]
220181004005	R	27/06/2018	2017 0201A 15101 60000	15.666,66	[redacted]
				31.333,33	

Contra el citado acuerdo, la [redacted] presentó recurso contencioso-administrativo, estimándose parcialmente y fijando el justiprecio en 55.050,45 € más los intereses legales, por Sentencia de fecha 13 de julio de 2020, ascendiendo la diferencia entre lo fijado por la citada Sentencia y lo ya abonado a 23.717,12 €

No habiéndose recurrido por las partes, el justiprecio ha alcanzado firmeza.

X006754ad130050a53f07e435e0a0a22p

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=X006754ad130050a53f07e435e0a0a22p

Código Seguro de verificación:pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	05/10/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==	PÁGINA	6/7

pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==

Expediente expropiatorio de la finca sita en la Carretera de Chile, nº 59-61-63 en Las Torres. Importe: 181.421.13 €.

Don [redacted] provisto de D.N.I. núm. 4[redacted], en representación de la entidad mercantil Construcciones Jusán Canarias, S.A., presenta escrito con fecha 30 de junio de 2011, por el que solicita se inicie el expediente de expropiación forzosa respecto a la finca de su propiedad situada en la Carretera de Chile, nº 59-61-63, en el barrio de Las Torres, al amparo del artículo 163 del TRLOTCENC'00.

Con fecha 29 de noviembre de 2011, don [redacted] con D.N.I. núm. [redacted] en representación de la entidad mercantil Construcciones Jusán Canarias, S.A. presenta escrito por el que formula su Hoja de Aprecio, ascendiendo a la cantidad de 407.774,40 €, incluido el 5% de premio de afección.

Mediante Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, de fecha 8 de marzo de 2017, se fija el justiprecio de la finca sita en la Carretera de Chile nº 63, en 60.746,22 €, incluido el 5% en concepto de premio de afección.

Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2019, se acordó *"Aceptar el justiprecio fijado por la Comisión de Valoraciones de Canarias de fecha 8 de marzo de 2017, relativo a la finca situada en la Carretera de Chile, nº 63 esquina calle Horno de Cal, en el barrio de Las Torres, propiedad de Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A.U.; así como, Autorizar y Disponer el gasto, por la cantidad de 60.746,22 €, a favor del titular de la citada finca"*, abonándose el citado importe con fecha 24 de abril de 2020.

Contra el citado Acuerdo, se presentó recurso contencioso-administrativo y por Sentencia de fecha 24 de mayo de 2019, se estimó parcialmente el recurso, fijándose definitivamente el justipreció en 242.167,35 €, restando por abonar la diferencia con lo ya abonado que asciende a 181.421.13 €.

Mediante Decreto de fecha 14 de julio de 2020, se declaró la firmeza de la citada Sentencia.

Siendo, en consecuencia, de obligado cumplimiento, el abono las cantidades referenciadas, sin que pueda ser aplazado al próximo ejercicio y no existiendo crédito consignado para ello, se propone una modificación de crédito con alta en la aplicación presupuestaria 01005 15101 60000, por importe de 17.051.597,62 €, y se solicita su financiación con cargo al remanente líquido de tesorería.

Las Palmas de Gran Canaria, con fecha y firma electrónica.

EL JEFE DEL SERVICIO
(P.S. Resolución12461/2018, de 9 de abril)

María Luisa Dunjó Fernández

EL CONCEJAL DE GOBIERNO
DEL ÁREA DE URBANISMO, EDIFICACIÓN
Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Javier Erasmo Doreste Zamora

ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA

Código Seguro de verificación:pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	05/10/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==	PÁGINA	7/7

pqY8EeXDRReiJf8z7RVmpA==

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=X006754ad130050a53f07e435e0a0a22p

X006754ad130050a53f07e435e0a0a22p

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Área de gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental.

Nº DE SOLICITUD FECHA ENTRADA

ÓRGANO COMPETENTE
JUNTA DE GOBIERNO
PLENO
ALCALDÍA

EJERCICIO PRESUPUESTARIO DE 2020

SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE CRÉDITO

A L T A S E N G A S T O S

APLIC. PRESUPUESTARIA			DESTINO	IMPORTE
CLASIFIC. ORGÁNICA	CLASIFIC. POR PROGRAMA	CLASIFIC. ECONÓMICA		
01005	15101	60000	INVERSIÓN EN TERRENOS	17.051.597,62
			TOTAL:	**17.051.597,62**

F I N A N C I A C I Ó N

ALTAS EN INGRESOS

SUBCONCEPTO	DENOMINACIÓN	IMPORTE
87000	REMANENTE DE TESORERÍA PARA GASTOS GENERALES	**17.051.597,62**

Siendo destinadas las altas en gastos a la realización de gastos que no puedan demorarse hasta el ejercicio siguiente y para los que no existe crédito.

Las Palmas de Gran Canaria, con fecha y firma electrónica.

CONFORME
RESPONSABLE TÉCNICO
(P.S. Resolución 12461/2018, de 9 de abril)

María Luisa Dunjó Fernández

CONFORME
RESPONSABLE POLÍTICO

Javier Erasmo Doreste Zamora

ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA, PRESIDENCIA Y CULTURA.-
ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA.-

Código Seguro de verificación:WiM+H5yFYByvrpwsRWpCSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad)		FECHA	05/10/2020
	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	WiM+H5yFYByvrpwsRWpCSQ==	PÁGINA	1/1

WiM+H5yFYByvrpwsRWpCSQ==

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=X006754ad130050a53f07e435e0a0a22p

X006754ad130050a53f07e435e0a0a22p

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2015 - 191414 14/12/2015
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
R006754ad1060e1119a07df39b0c0b076

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS · ORVE · SIR

JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN

Oficina *O00009830*
Fecha y hora de registro: 14-12-2015 09:32:23 (Hora peninsular)
Número de registro: **20150000669508**
Presentación realizada en una oficina de registro de las Islas Canarias el 14-12-2015 08:32:23 (hora insular)

Interesado

NIF	Código postal
D./Dña	País
Dirección	D.E.H.
Municipio	Teléfono
Provincia	Correo electrónico
Canal Notif.	

Información del registro

Resumen/asunto	ACUERDO CVC DE 25/11/2015
Unidad de tramitación de destino	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA *L01350167*
Ref. externa	
Nº Expediente	
Observaciones	

Nombre	Tamaño	Validez	Tipo	Hash	Observaciones
doc-15bc69ed-39b2-4d40-849b-3cd068d8ac6a.pdf	3,21 MB	Original	Documento adjunto	MTJkYWRkYWI0YWEzNGI2YzRjYzNjNmU4MWFmZmI1Nzk=	

La oficina S.G.T. DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD a través del proceso de firma electrónica reconocida declara que los documentos electrónicos anexados corresponden con los originales aportados por el interesado en el marco de la normativa vigente

© Ministerio de Hacienda y Administraciones Publicas
El registro realizado está amparado en el artículo 24 de la Ley 11/2007 y el artículo 31 del RD1671/2009
Código de verificación electrónica: 3326-245D-34C2-76E2-C2A1-A7A7-12B1-F632-3483-D723-62A2-F232-2978-3B33-6235-64
https://sede.administracionespublicas.gob.es/validaValida/servicio_csv_rd1671/hash_firma_formidableweb/3326-245D-34C2-76E2-C2A1-A7A7-12B1-F632-3483-D723-62A2-F232-2978-3B33-6235-64

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Organismo Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=R006754ad1060e1119a07df39b0c0b076

Documento firmado por:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 173512/2015

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Asunto General (No Catalogado)

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social — Sin documento

GOBIERNO DE CANARIAS-CONS. POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	**LAS PALMAS**	**Las Palmas de Gran Canaria**	**35071**

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
PLAZA	**DE LOS DERECHOS HUMANOS EDF. SERVICIOS MÚLTIPLES I**	**22**				**8**	

Teléf./Fax: **928306589**

Correo Electrónico:

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Correo Ordinario

- Domicilio del Interesado

Documentos Aportados

- REMITE ESCRITO RELATIVO EXPROPIACIÓN FORZOSA EXPTE. 5/2011
- JUSTIFICANTE 1
- JUSTIFICANTE 2

Datos

Referencia	O.R.V.E.
Fecha de entrada	14/12/2015

Expone

REMITE ESCRITO RELATIVO EXPROPIACIÓN FORZOSA EXPTE. 5/2011, RECIBIDO POR O.R.V.E. 9508-8081

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida y, en base a lo expuesto, documentación aportada, normas generales y municipales que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto

En Las Palmas de Gran Canaria a 14 de diciembre de 2015

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS-CONS. POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley.
En caso de que en este documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.
Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección c/ León y Castillo, 270, 35005 Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta entidad

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=c0067754ad1070e085a307df04f0c0b07X
c0067754ad1070e085a307df04f0c0b07X

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

Firmado por: EXCMO. DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14.12.2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
c0067754ad1070e085a307df04f0c0b07X

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

"La firma implica la aceptación plena y sin reservas de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria pueda utilizar, tanto el número de teléfono como la dirección de correo electrónico, como datos para la identificación del ciudadano en su relación con el Ayuntamiento por medios electrónicos, y el reconocimiento que los datos proporcionados han sido introducidos de forma voluntaria y responden con veracidad a la situación real de titularidad, debiendo comunicar cualquier modificación que afecte a los mismos."

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS-CONS. POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD

Excelentísimo Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titulandad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley.
En caso de que en este documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.
Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección: c/ León y Castillo, 270, 35005 Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta entidad.

Pag. 2

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=c0067754ad1070e085a307df04f0c0b07X

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14.12.2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015

Mª [redacted] Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias,
CERTIFICA:

Que el día 25 de noviembre de 2015 se reúnen en el Edificio de Usos Múltiples I de Las Palmas de Gran Canaria los siguientes miembros de la Comisión de Valoraciones de Canarias: [redacted] acuden como invitados los técnicos del Servicio de la Comisión de Valoraciones Doña [redacted]

D. [redacted] vocales asisten a la reunión por videoconferencia desde la Viceconsejería del Servicio Jurídico de Santa Cruz de Tenerife para tratar el orden del día que a continuación se cita.

En los puntos 2, 8, 10 y 30 del día participa como vocal [redacted] arquitecto del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, y se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

"8.- EXPTE. 5/2011 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UNA PARCELA SITUADA ENTRE LAS CALLES SALVADOR CUYAS, PEDRO DEL CASTILLO, AUTOVÍA MARÍTIMA Y ALBAREDA, TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA .

En este punto del orden del día participa como vocal Doña [redacted] arquitecto del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Examinada la propuesta de la ponencia se acuerda por mayoría con el voto en contra de la [redacted] quien discrepa de la edificabilidad que se le otorga a la finca según el ámbito espacial homogéneo que se ha delimitado, que el justiprecio de una parcela situada entre las calles Salvador Cuyás, Pedro del Castillo, Autovía Marítima y Albareda, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria es de OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (8.853.747,25 €), cifra a la que hay que aplicar el 5% en concepto de premio de afección, por lo que asciende a **NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS (9.296.434,61€)**, en los términos del **Anexo VII** de este acta.

Edificio Servicios Multiples I – 5ª planta
C/ Profesor Agustín Millares Carlo, 22
928 307 023/050 928 307 015 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

e0067f54ad1060e08fc007df1a70c0b07f
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e0067f54ad1060e08fc007df1a70c0b07f
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por: [redacted]
Fecha/hora: 14/12/2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Anexo VII

Expte. 5/2011

ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2015, DEL EXPEDIENTE DE JUSTIPRECIO RELATIVO A LA EXPROPIACION FORZOSA DE UNA PARCELA SITUADA ENTRE LAS CALLES SALVADOR CUYAS, PEDRO DEL CASTILLO WESTERLING, AUTOVÍA MARÍTIMA Y ALBAREDA, TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA .

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El 14 de enero de 2011 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de [redacted] Delegado de Economía y Hacienda del Ministerio de Economía y Hacienda, por el que solicita la fijación del justiprecio de la parcela situada entre la calles Salvador Cuyás, Pedro Castillo, Autovía Marítima y Albareda, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, la cual está calificada de dotación deportiva, Pabellón deportivo Santa Catalina.

Segundo.- El 17 de febrero de 2011 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias solicita a la Delegación del Ministerio de Economía y Hacienda en Canarias a fin de que remita original o copia compulsada del documento acreditativo de la titularidad de la finca, original o copia compulsada de los escritos acreditativos del cumplimiento de los trámites previstos en el apartado 1 y 2 del artículo 163, de Decreto Legislativo 1/2000,ante el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, acreditación de la competencia del Delgado de Economía y Hacienda para solicitar la fijación del justiprecio, así como plano topográfico a escala suficiente.

Asimismo se solicita al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria a fin de que remita original o copia compulsada del expediente administrativo correspondiente a la expropiación forzosa de la referida finca.

Con esa misma fecha se suspende el plazo para resolver y notificar la resolución del presente procedimiento hasta tanto se dé cumplimiento al requerimiento efectuado.

Tercero.- El 10 de marzo de 2011 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del Delegado de Economía y Hacienda adjuntando la siguiente documentación:

- Certificación Registral de la finca n.º 4365, inscrita a favor del Estado.
- Escritos dirigidos al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de fecha 4 de noviembre de 2009 (escrito de denuncia de mora) y 24 de noviembre de 2010 (presentación de Hoja de Aprecio el 25 de noviembre de 2010), que acreditan el

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
https://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e00675a4ad1060e08fc007df1a70c0b07f

cumplimiento de lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 163 del Decreto Legislativo 1 /2000, de 8 de mayo.
- Escrito de la Dirección General del Patrimonio del Estado de 26 de octubre de 2009, señalando actuaciones en el expediente expropiatorio.
- Acuerdo de la Dirección General del Patrimonio del Estado de 29 de octubre de 2010, de inicio del expediente de enajenación, por expropiación.
- Resolución de 7 de julio de 2005, de la Dirección General del Patrimonio del Estado, de delegación de competencias.
- Orden EHA/2020/2008, de 7 de julio, de nombramiento del Delegado que suscribe.

Cuarto.- Mediante el referido escrito de fecha de fecha 24 de noviembre de 2010, con entrada en el Ayuntamiento de Las Palmas el **25 de noviembre de 2010,** el Delegado de Economía y Hacienda formula **hoja de Aprecio** de la parcela de 2.741,43 m² de superficie sita entre las calles Salvador Cuyas, Pedro del Castillo, Autovía Marítima y Albareda, que figura en la adaptación Básica del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado el 9 de marzo de 2005, teniendo la calificación de dotación deportiva (DP 004 D), Pabellón Deportivo Santa Catalina, a obtener por expropiación. De la referida Hoja de Aprecio cabe destacar los siguiente:

*"...4.- **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.***

Parcela catastral 7930201DS5173S; ocupa una manzana completa que limita con las calles: Salvador Cuyas, Pedro del Castillo Westerling, Albareda y Eduardo Benot (Avda. Marítima).

...

La parcela tiene edificado un almacén con fecha aproximada de construcción 1920 y dos plantas de oficinas. El edificio
está catalogado C. Ambiental en el catálogo General Municipal de Protección ARQ-149.
Superficie de la parcela inscrita en el Registro de la propiedad:
2.741,23 m²

6.- VALORACIÓN DEL INMUEBLE.

El inmueble se valorará siguiendo el criterio del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. En su artículo 26

...

*6.1-**Edificabilidad***

*6.1.1.- El Inmueble tiene que ser expropiado porque así lo determina el Planeamiento y al estar catalogado en principio tiene la limitación de poder materializar toda la edificabilidad a que tiene derecho. Pero la catalogación es a su vez un supuesto expropiatorio según el **Artículo 159** del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. La restricción a esta edificabilidad tiene que ser indemnizada según el artículo 35,b del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley*

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e00675a4ad1060e08fc007df1a70c0b07f
Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14.12.2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e00675d4ad1060e08fc007df1a70c0b07f

del suelo en su totalidad; al tener que ser indemnizada la disminución de edificabilidad de la parcela, por estar catalogada.

...

6.1.2.- ***Edificabilidad media para el uso mayoritario vivienda en manzana cerrada.***

El inmueble se encuentra dentro de la Ordenanza ***Mr***

La parcela cumple las condiciones para realizar obra nueva. No se establecen limitaciones de ocupación ni de edificabilidad.
1. el número de plantas de la edificación será de cuatro (4), y la altura máxima de catorce (14) metros referida a la altura de cornisa
2. ***Podrá alcanzarse una altura superior, hasta un máximo de siete (7) plantas, dependiendo de las alturas de las edificaciones existentes en el tramo de calle correspondiente a la manzana donde se sitúa la parcela.*** *Deberá tramitarse y aprobarse un Estudio de Detalle que resuelva con garantías la diferencia de alturas según lo establecido en el artículo 2.2.7.*
El inmueble ocupa una manzana completa y las alturas de las edificaciones que se encuentran en el tramo de calle donde se ubica el inmueble tienen (6) plantas; como lo demuestra el reportaje fotográfico que se recoge en el siguiente punto y que justifica que se tome como altura la de (6) plantas.
La edificabilidad media se obtiene del número de plantas permitidas. Planta baja 1/m²/m², planta de piso 0,9 m²/m² (descuento para luces y huecos)

E= 1 m²/m² + (5x 0,9 m²/m²) = ***5,45*** *m²/m²*
...

6.2.- ***Obtención del Valor de repercusión para el uso de vivienda***

6.2.1.- ***Determinación del valor medio de vivienda.***

El valor de repercusión se determina por el método residual estático, a partir del valor de venta medio de viviendas en la zona; obtenido por un estudio de muestras de mercado, homogeneizándolas según su localización, antigüedad y estado

ESTUDIO DE MUESTRAS DE MERCADO USO RESIDENCIAL ZONA SANTA CATALINA-PUERTO
...

VALOR €	ANTIGÜ	SITUACION	CALIDAD/COND	VALOR €/HOM	SUP.PIS
SUP.CONST	€/M2	VALOR MEDIO DE MERCADO			
1746124,20		660		2645,44	
VALOR REPERC.	2645,64	0,82	800	12%	1051,948
Vr	1051,95				

COMPARATIVA ESTUDIO DE MERCADO DEL CATASTRO PONENCIA VALORES 2010 1133,90
...
Sondeos de Mercado: Viviendas ***SOCIEDAD DE TASACIÓN*** ***...***

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e00675d4ad1060e08fc007df1a70c0b07f
Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha: 14/12/2015

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Media	*2944,50*
sobre m2const	*2722,27*

El valor de venta obtenido para el uso de viviendas lo comparamos con el que resulta del estudio de mercado del último semestre que para la zona tiene realizada una Sociedad de Tasación, comprobando su similitud.

El valor de repercusión obtenido lo comparamos con el valor de repercusión que para esa misma zona y para el uso vivienda, tendrá la Ponencia de valores 2010 para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, obtenida de un estudio de mercado. Comprobamos su similitud.

6.2.2.- ***Determinación del valor de repercusión por el método residual estático.***

Fórmula del artículo n.º. 42 de la Orden ECO/805/2003, modificada por la Orden EHA/3011/2007.

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

...

Valor en venta: VM = 2.645,64 €/m²
Margen de Beneficio neto *promotor tanto por uno.*
B= 0,18 *primera residencia. Obtenido de la tabla de la Disposición adicional sexta de la Orden ECO/805/2003, modificada por la Orden EHA/3011/2007.*
Pagos necesarios considerados Ci
C1.- *Valor de la Construcción (incluidos gastos de proyectos, tasas municipales etc)...*
...
V_c *= 1,25 x 640 €/m2= 800 €/m²*
C2. Otros pagos necesarios
Se consideran un 12% Vv, donde se incluyen gastos generales, que es lo normal para este tipo de promoción.
F= VM x(1-b) Ci
...
F= 1.051,95 €/m²
...
6.3.- ***Valoración del suelo obtenida por el método residual***

Superficie suelo registro: ***2.741,23 m²***
Edificabilidad: ***5,45 m²/m²***
Valor de Repercusión: ***1.051,94 €/m2***

Valor del suelo *= 2.741,23 m² x 5,45 m²/m² x 1.051,95 €/m²*
15.715.821,10 €
...

6.4.- ***Valoración conjunta suelo y edificación, por el método de Comparación, uso existente nava industrial.***

Nave a expropiar	***763,17***

18

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Codigo Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valiDoc/index.jsp?csv=e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015 11:0

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Superficie = 2.918,00 m²
Valor nave = 2.918,00 m² x 763,17 €/m² = ***2.226.930,06 €***

7.- JUSTIPRECIO.

El valor será el mayor de los dos obtenidos, según el artículo 24.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL: 15.715.821,10 €

VALOR CONJUNTO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN: 2.226.930,06 €
VALOR DEL INMUEBLE: 15.715.821,10 €
5% DEL PREMIO DE AFECCIÓN: 785.791,06 €

JUSTIPRECIO: 16.501.612,16 €

Asciende el justiprecio del inmueble a expropiar, propiedad de Patrimonio del Estado, sito entre las calles Salvador Cuyas, Pedro del Castillo Westerling, Albareda y Eduardo Benot (Avda. Marítima), de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, a la cantidad de:

DIECISEIS MILLONES, QUINIENTOS UN MIL, SEISCIENTOS DOCE EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS...."

Quinto.- El 22 de marzo de 2011 se recibe en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que se informa lo siguiente:
"- Con fecha de registro de entrada departamental de 2 de febrero de 2011 y número 20, se recibe documentación del Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua, en la que se estima proceder a la solicitud de cesión del inmueble, ante la Dirección General de Patrimonio del Estado, del Ministerio de Economía y Hacienda, mediante la formalización del convenio que resultara oportuno.
- Con fecha de registro de entrada departamental 8 de febrero de 2011 y número 24, se recibe documentación del Concejal de Gobierno del área de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua, a fin de tramitar el expediente de cesión gratuita del inmueble de referencia."

Sexto.- Consta en el expediente certificación registral de la finca 4365 redactada en los siguientes términos:

"DATOS DE LA FINCA 4365
Municipio: Palmas de Gran Canaria Las *Sección:1*
Finca 4365

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

IDUFIR: 35010000348091

Naturaleza de la finca: SOLAR

1ª LOCALIZACIÓN

Vía pública: CALLE SALVADOR CUYAS
Número: SN
Código Postal: 35008

2ª LOCALIZACIÓN

Vía pública: CALLE PEDRO DEL CASTILLO WESTWERLING
Número: SN
Código Postal: 35008

3ª LOCALIZACIÓN

Vía pública: AVENIDA MARÍTIMA
Número: SN
Código Postal: 35008

3ª LOCALIZACIÓN

Vía pública: CALLE ALBAREDA
Número: SN
Código Postal: 35008

Superficie:2741,23 metros cuadrados
Linderos:
Norte: CON LA CALLE SALVADOR CUYAS EN 47,50 METROS.
Sur: CON LA CALLE PEDRO DEL CASTILLO EN LINEA DE 52 METROS.
Este: CON AUTOVÍA MARÍTIMA EN LINEA DE 55,50 METROS.
Oeste: CALLE ALBAREDA EN LÍNEA DE 55,10 METROS.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:
PARCELA DE TERRENO SITUADA ENTRE LAS CALLES SALVADOR CUYÁS, PEDRO DEL CASTILLO WESTERLING, AUTOVÍA MARÍTIMA Y CALLE ALBAREDA.

TÍTULO: La adquirió por desafectación que hiciera la Junta de Obras del Puerto al Patrimonio del Estado en certificación administrativa expedida por el delegado e Hacienda especial de Canarias don Joaquín Bobillo Fresco el tres de septiembre de mil novecientos noventa."

Séptimo.- El 11 de junio de 2015 la secretaria de la Comisión de Valoraciones solicita a la Delegación de Economía y Hacienda remita plano topográfico a escala suficiente, acotado y georeferenciado de la parcela en cuestión, y al Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria: certificación acreditativa de la calificación, clasificación y normativa urbanística de aplicación a la referida parcela a fecha 25 de noviembre de 2010, se reitera la solicitud de remitir el expediente administrativo correspondiente a la expropiación forzosa de dicha parcela y por último se solicita se informe sobre el estado de tramitación del expediente de cesión gratuita de la parcela al que ha hecho referencia ese Ayuntamiento en algún escrito.

20

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Octavo.- El 17 de junio 2015 tiene entrada escrito del Delegado de Hacienda y Economía adjuntando una fotocopia de la cartografía catastral de la parcela 7930201DS5173S.

Noveno.- El 7 de julio de 2015 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones escrito del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria remitiendo el expediente que consta en la Unidad de Gestión Urbanística relativo a la finca situada en la calle Albareda, nº 22, entre la que cabe destacar:
- Valoración de la propiedad inmueble destinado a deportivo Elder & Fyfes realizado por el arquitecto municipal el 26 de enero de 2011, del que se extrae lo siguiente:

" SOBRE LA EDIFICABILIDAD A APLICAR:

La propiedad aplica en su Hoja de Aprecio una edificabilidad de 5,45 m²/m² en aplicación de la ordenanza Mr. La ordenanza Mr permite 4 plantas de altura, pudiendo alcanzarse una altura superior en determinados casos.

No obstante, entendemos que no es de aplicación la ordenanza Mr puesto que la parcela no está situada en el ámbito de la ordenanza Mr, sino que ***está afecta a la ordenación dispuesta en el artículo 10.1.8 del Plan General Municipal de Ordenación, aplicación derivada de la inclusión de la edificación en el Catálogo General Municipal de Protección ARQ-149*** *(PGMO 09.03.2005 Artículo 10.1.8 Norma transitoria sobre obras generales admitidas en edificios catalogados).*

De la aplicación de la ordenación dispuesta se deduce que el máximo aprovechamiento permitido es el ya materilizado dada la imposibilidad de modificar el edificio existente.

La propiedad argumenta que la restricción de la edificabilidad con respecto a la ordenanza Mr del entorno debe ser indemnizada en aplicación del artículo 35b del RDL 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo.

...

SOBRE LA INDEMNIZACION POR RESTRICCION DE EDIFICABILIDAD:

...

En el suelo urbano consolidado los derechos y deberes sobre el reparto de beneficios y cargas ***se consideran adquiridos y consolidados*** *una vez fue materializada la edificación conforme la ordenanza vigente en el momento de la construcción por lo que* ***no se puede hablar de restricción de edificabilidad o uso,*** *sino, en todo caso, de futuros beneficios derivados de la aplicación de una nueva ordenanza par un número determinados de propietarios.*

...

La ordenación urbanística permite la demolición y construcción de nueva edificación, en unos casos con parámetros de edificabilidad inferiores, en otros casos con parámetros de eficabilidad inferiores, en otros casos con parámetros superiores, y en otros casos no se permite la demolición, ***teniendo en todos los casos como mínimo el derecho al disfrute durante la vida útil de la edificación*** *(art. 35ª RDL 2/2008).*

...

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
2

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha
14/

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e006754ad1060e08c007df1a70c0b07f

El caso de edificios catalogados es un caso más de edificios que no han sido beneficiados por un incremento de edificabilidad (como otros tantos) asignada a inmuebles cercanos. Igualmente es el caso de conjuntos de edificios catalogados que por su número conforman una manzana completa o un sector sujetos a una eficabilidad particular.

No puede hacerse cargo la administración de indemnizaciones derivadas de incrementos de edificabilidad asignados a ciertos propietarios por causa de planeamiento en el suelo urbano consolidado, pues la administración no tiene cauce para compensar esta carga mediante el recaudo entre los beneficios.

Otra cuestión, que no es la que nos ocupa, sería si los edificios catalogados tienen derecho a indemnizaciones derivadas de la obligatoriedad de conservación y mantenimiento después de la vida útil del edificio o que excedan de las usuales exigidas al resto de edificios.

VALOR RESIDUAL DEL SUELO:

...

VALOR DE LA CONSTRUCCION:

...

***El modulo MBC2 utilizado por la propiedad asciende a 640 €/m², pero debe ser en todo caso igual a 650,00 €/m²**, conforme señala la CIRCULAR 01.04/08 DE 08 DE FEBRERO, DE ACTUALIZACION DE LA CIRCULAR 12.04/04, SOBRE PONENCIAS DE VALORES, PARA EL AÑO 2008, INSTRUCCION QUINTA:*

...

Las muestras de mercado aportadas por la propiedad corresponden en algunos casos al Edificio Woermann, edificio de lujo del que es difícil aceptar un valor de construcción de 800 €/m². Dicha cantidad se acerca más al valor de construcción de viviendas de protección oficial.

Se calcula a continuación el valor de construcción según los baremos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

...

VCN	*Valor Construcción Contrata*	*993,48*

BENEFICIO DEL PROMOTOR:

La propiedad aplica el margen mínimo del 18% obtenido de la Disposición adicional sexta de la normativa hipotecaria Orden ECO 805/2003, para viviendas de 1ª residencia.

Conforme señala la citada Disposición, los márgenes señalados se entienden sin financiación, antes de impuestos, y deberán ser modificados en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario. A continuación se calcula el incremento del margen de beneficio por la financiación ajena (del orden del 60% de capital ajeno).

Porcentaje de financiación s/inversión	*60%*

22

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e006754ad1060e08c007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 15/12/2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Resulta un margen de beneficio a aplicar del orden del 20% que es necesario elevar en dos puntos mínimo por aumento del riesgo en las circunstancias urbanísticas actuales.

Margen de beneficio= 22%

En el caso de que no se incremente el margen del beneficio por causa de la financiación se tendrá que añadir el coste de financiación como incremento del sumatorio de gastos.

VALOR DEL SUELO:

Modificando el aprovechamiento a aplicar, el margen de beneficio y los gastos de construcción necesarios en función de lo señalado anteriormente, obtenemos:

F= VM x (1-b) Ci

F= 2.645,64 €/m² x (1-0,22) – 993,48 €/m² – (0,12 x 2.645,64 €/m2)= 752,64 €/m²

Valor suelo= 2.918,00 m2c x 752,64 €/m2= 2.196.210,52 €.

Siendo la cantidad calculada por el suelo de 2.196.210,52 € inferior a la obtenida por la valoración conjunta del suelo y la edificación de 2.226.930,06 €, y siendo el valor final el mayor de los dos valores (art. 24.4 RDL 2/2008):

JUSTIPRECIO= 2.226.930,06 € + 5% premio de afección= 2.338.276,56 €

..."

Décimo.- El 17 de julio de 2015 tiene entrada en la Comisión otro escrito del Ayuntamiento adjuntando informe sobre calificación, clasificación y normativa urbanística de aplicación a la referida finca, que está redactado en los siguiente términos:

"A fecha de referencia, 25 de noviembre de 2010, el planeamiento en vigor era PGMO de Las Palmas, adaptación básica al TRLOTCENC, con aprobación definitiva según acuerdo de la COTMAC de fecha 9 de marzo de 2005. En ese planeamiento, la finca objeto del presente expediente expropiatorio, está clasificada como Suelo Urbano Consolidado, calificada con uso Deportivo, en el marco de la actuación DP004D.
La finca objeto del presente informe está incorporada en el Catálogo General Municipal de Protección, finca denominada, Almacenes Elder & Fyffes con nivel de protección para el patrimonio arquitectónico, Grado C. Ambiental, según la ficha de catálogo ARQ149:.."

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
23
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f
Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067544ad1060e08fc007df1a70c0b07f

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Compete a la Comisión de Valoraciones de Canarias la fijación del justiprecio de conformidad con lo establecido en el artículo 228 del Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, en relación con el artículo 3.1 b) del Decreto 124/2007, de 24 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias.

II.- Iniciado el presente expediente de expropiación forzosa al amparo de lo establecido en el artículo 163.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y habiendo presentado la Delegación de Economía y Hacienda la hoja de aprecio, ante la inactividad de la administración municipal, el **25 de noviembre de 2010,** resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

III.- Dado que la valoración ha de efectuarse de conformidad con Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y en virtud de lo previsto en el art. 12.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, de los documentos obrantes en el expediente, y dada la ubicación de la parcela, la misma se encuentra en situación de urbanizado, al estar integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población, por lo que se ha de valorado conforme a lo previsto en el art. 24 del citado Texto Refundido:

"Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c)De la cantidad resultante de la letra anterior se escontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

24

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e0067544ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015 11:07

ENTRADA
2015 - 191414 14/12/2015
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

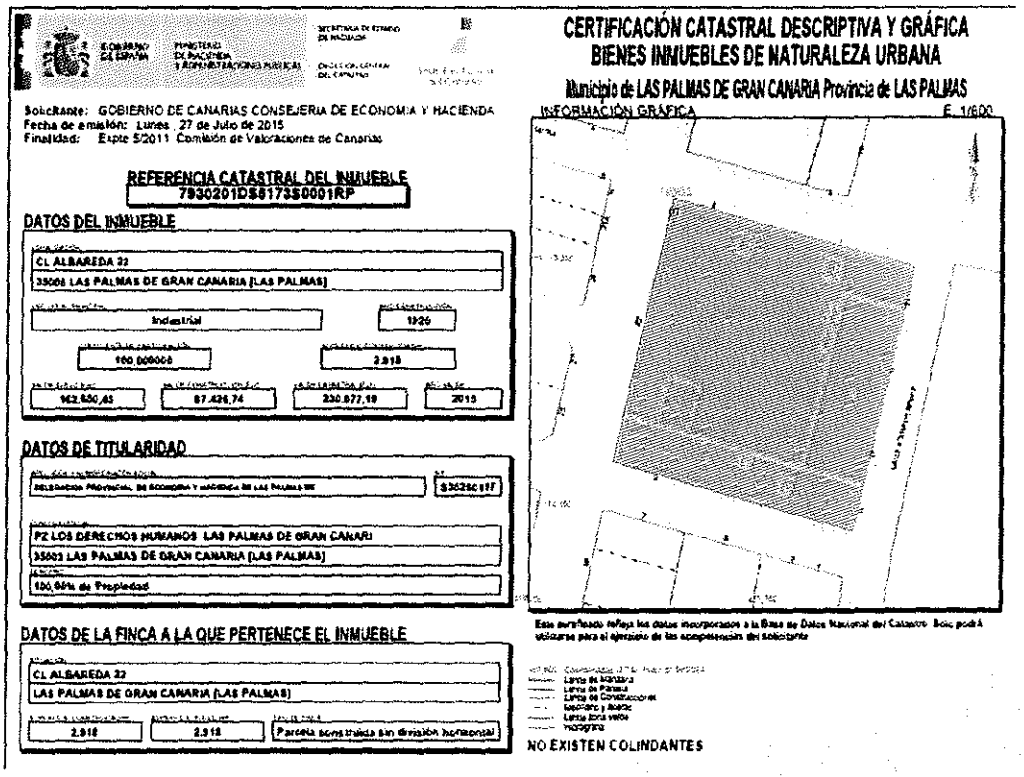
a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada."

IV.- El informe de la Técnico del Servicio de la Comisión de Valoraciones de Canarias se acepta modificando en el método residual estático el coste de la construcción por la ubicación y superficie de la parcela, y en consecuencia se traslada parte del informe y se hacen los cambios que a continuación constan:

" *Descripción catastral:*

La finca a valorar se encuentra catastrada con la siguiente referencia Catastral ***7930201DS5173S0001RP*** *estando a nombre de la Delegación Provincial de Economía y Hacienda de Las Palmas ME.*



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

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Provincia de LAS PALMAS

Solicitante: GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE ECONOMIA Y HACIENDA
Fecha de emisión: Lunes , 27 de Julio de 2015
Finalidad: Expte 5/2011 Comisión de Valoraciones de Canarias

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7930201DS5173S0001RP

DATOS DEL INMUEBLE

CL ALBAREDA 22
35008 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

Industrial | 1920
100,000000 | 2.918
162.650,45 | 87.426,74 | 230.877,19 | 2015

DATOS DE TITULARIDAD

DELEGACION PROVINCIAL DE ECONOMIA Y HACIENDA DE LAS PALMAS ME | S3525011F

PZ LOS DERECHOS HUMANOS LAS PALMAS DE GRAN CANARI
35003 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]
100,00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

CL ALBAREDA 22
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

2.918 | 2.918 | Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA E. 1/600

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

Lente de Manzana
Lente de Parcela
Lente de Construcciones
Inscripción y Rotulo
Lente zona verde
Hidrografía

NO EXISTEN COLINDANTES

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora:
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414 | 14/12/2015
e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b071

Descripción física:

En la hoja de aprecio presentada por el particular se describe la finca del siguiente modo:
"Parcela catastral 7930201DS5173S; ocupa una manzana completa que limita con las calles ; Salvador Cuyas , Pedro del Castillo Westerling, Albareda y Eduardo Benot (Avda Marítima)....
La parcela tiene edificado un almacén con fecha aproximada de construcción 1920 y dos plantas de oficinas. El edificio está catalogado C.Ambiental en el catálogo General Municipal de Protección ARQ-149.
Superficie de la parcela inscrita en el Registro de la Propiedad: 2.741,23 m2.

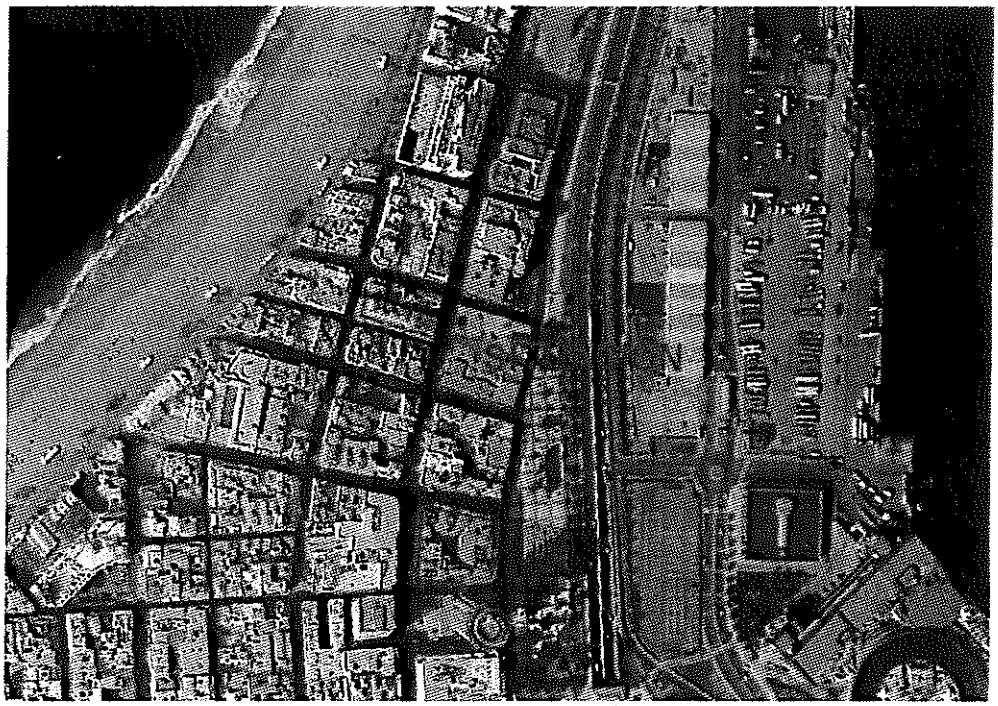
3) Documentación analizada:

Para la redacción del presente Informe de Valoración se ha analizado la siguiente documentación:

- *Expediente 5/2011 de la Comisión de Valoraciones de Canarias.*
- *Visita a la parcela objeto de valoración realizada el día 25 de septiembre de 2015.*

4) Localización:

La parcela a expropiar compone una manzana completa delimitada por las calles Salvador Cuyas, Pedro del Castillo, Autovía Marítima y Albareda, Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas, siendo sus Coordenadas U.T.M. aproximadas X = 457.746 Y: 3.113.179.



26

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b071

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA | Fecha/hora: 14.12.2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414 | 14/12/2015
e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b071

5) Situación urbanística:

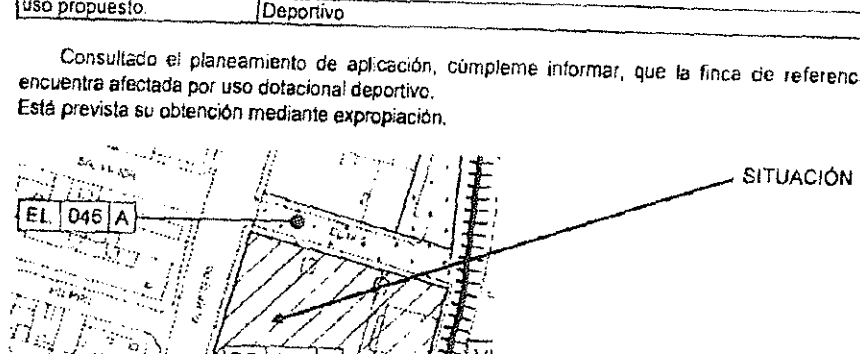
a) Clasificación y categorización:

Consta en el expediente Informe Técnico – Afección Urbanística, realizado por el Arquitecto Técnico Jefe de Sección del Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, fechado el día 19 de enero de 2011, donde se indica:

"En relación con la solicitud de expropiación, remitida a este Ayuntamiento con fecha 9 de noviembre de 2009 por D/ª. PATRIMONIO DEL ESTADO de una finca de su propiedad situada en la C/ALBAREDA 22 se extiende el siguiente informe de afección urbanística.

situación:	C/ ALBAREDA 22
rfª catastral:	79302201DS5173S
registro prop.:	
ámbito:	PGMO
clasificación:	URBANO
actuación:	DP004D
uso propuesto	Deportivo

Consultado el planeamiento de aplicación, cúmpleme informar, que la finca de referencia se encuentra afectada por uso dotacional deportivo.
Está prevista su obtención mediante expropiación.



b) Edificabilidad prevista a efectos de valoración.

El artículo 24.1.a) del Real Decreto Legislativo anteriormente citado indica:...

En primer lugar hemos establecido un ámbito espacial homogéneo que enmarcan las calles Albareda, Eduardo Benot, Tenerife y Luis Morote, con la excepción de la manzana del hotel AC Gran Canaria (antiguo hotel Don Juan), por tratarse de una parcela con uso hotelero y de estación de servicios.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b071
Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/Hora 14.12.2015 11:17

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e006754ad1060e08fc007df1a70c0b071



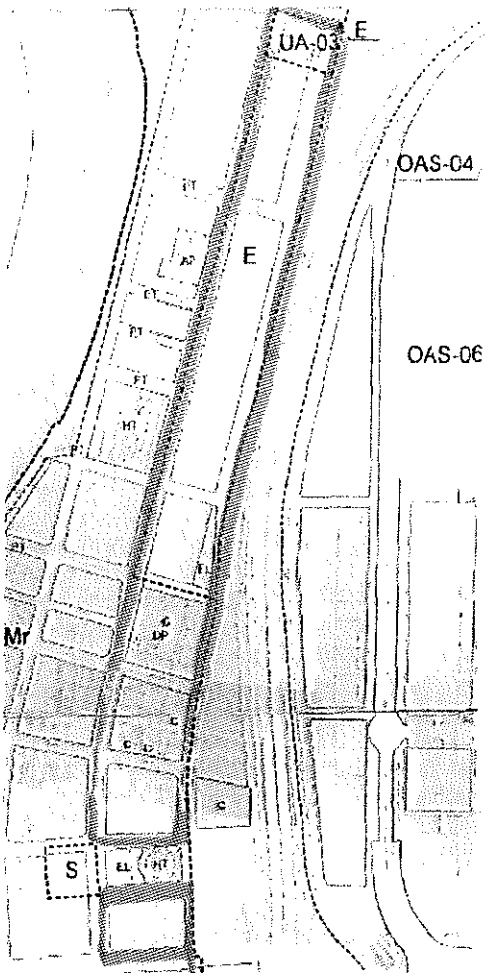
A la vista de los Planos RS 09-Q y RS 10-Q del Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, Plano de Regulación del Suelo y la Edificación, Escala 1:2000, se observa que en el ámbito espacial homogéneo establecido, coexisten dos ordenanzas diferenciadas, la Ordenanza E y la Ordenanza Mr.

28

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e006754ad1060e08fc007df1a70c0b071

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f



La ordenanza E comprende las manzanas entre las calles Albareda, Eduardo Benot, Tenerife y Salvador Cuyas, y la ordenanza Mr que abarcaría el resto del ámbito espacial homogéneo.
La ordenanza E, en el tramo que nos ocupa Avenida Marítima del Norte Tramos VI Y VII, determina dos posibilidades, parcela Woerman y resto de parcelas.
Para la parcela Woerman se fija una edificabilidad máxima de 3,50 m²/m², que equivaldría a 16.151,60 m² construidos.
Para el resto de las parcelas se establece una altura máxima de 6 plantas, no indicándose limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad, aunque será obligatoria la ejecución de soportales en planta baja (Según el artículo 6.8.9. de las Normas de edificación en Suelo Urbano, los soportales deberán tener un ancho interior libre mínimo de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.), y su altura la correspondiente en planta baja a la ordenanza reguladora que lo afecte.)
El uso cualificado será vivienda en su categoría de Colectiva.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Uso vinculado en planta baja Comercial, oficinas...
Uso vinculado planta bajo rasante garaje - aparcamiento.

En la Ordenanza Mr no se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.
El número de plantas de la edificación será de cuatro (4), y la altura máxima de catorce (14) metros referida a la altura de cornisa.
Ésta ordenanza también establece que podrá alcanzarse una altura superior, hasta un máxima de siete (7) plantas, dependiendo de las alturas de las edificaciones existentes en el tramo de calle correspondiente a la manzana donde se sitúa la parcela. Deberá tramitarse y aprobarse un Estudio de Detalle que resuelva con garantías la diferencia de alturas según lo establecido en el artículo 2.2.7.
El uso cualificado será vivienda en su categoría de Colectiva.
Uso vinculado en planta baja industria, almacén, taller, Comercial, oficinas...
Uso vinculado planta bajo rasante garaje – aparcamiento.

El artículo 24.1 establece que en aquellas fincas que no tengan aprovechamiento lucrativo la edificabilidad a aplicar será la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.
Para calcular de forma lo mas exacta posible (con los medios de los que se dispone en esta Comisión) la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en primer lugar debemos determinar la superficie neta de las manzanas categorizadas con cada tipo de Ordenanza. Para realizar esta medición accedemos a la Herramienta Informática MAPA de la empresa pública Grafcan, en la capa Mapa Topográfico integrado 1:1000 / 1:5000.
En esa capa, pinchando sobre cada una de las manzanas se indica la superficie de las mismas, salvo en aquellas que tienen algún solar sin edificar, que la superficie de la manzana se ha calculado de forma manual utilizando las herramientas de medición proporcionadas por el propio MAPA.
La superficie edificable de la Ordenanza E se ha calculado con 6 plantas de altura y soportales en planta baja y la Ordenanza Mr se ha computado la edificabilidad correspondiente a 6 plantas de altura.
Una vez realizado el sumatorio de las distintas superficies obtenemos los siguientes datos (Anexo 3)
Superficie total edificable del ámbito espacial homogéneo es 19.305,44 m²
La superficie edificable total es 95.699,23 m².
Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo** = m² construidos totales/m²suelo = 95.699,23 m²construido/ 19.305,44 m²suelo = **4,95711 m²construido/m²suelo.

Edificabilidad uso comercial = 0,85 m² comercial / m² suelo.
15 % edificabilidad planta baja utilizada para accesos, portales de viviendas y zonas comunes
Edificabilidad uso residencial = 4,10711 m² vivienda / m² suelo.
En la planta bajo rasante se realizarán 2 plantas bajo rasante destinados a plazas de garaje.

6) Método de valoración a emplear para la valoración del suelo.
*Como hemos indicado anteriormente, por la fecha a la que debe referirse el presente informe de valoración debemos inscribirla en el marco del Real Decreto Legislativo 2/2008. La finca a valorar está en situación de **suelo urbanizado,** siendo de aplicación por lo tanto el punto 2 del artículo 24 del citado Texto Refundido.*
"Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado:
...

30

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDocIndex.jsp?csv=e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f
Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14.12.2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

6.1) Método de comparación :

El artículo 22 de la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo establece:

"Procedimiento de cálculo del valor por comparación.

1. Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:

a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.

En el caso de edificios de carácter histórico o artístico, para establecer dichas cualidades y características, se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.

b) Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.

c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.

En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad prevista en el artículo 2.1.a) de esta Orden, los que puedan incluir elementos especulativos.

d) Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.

e) Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

2. Además de las reglas generales señaladas en el apartado anterior, para determinar el valor a que se refiere dicho número se tendrán en cuenta, cuando proceda, las siguientes reglas especiales:

a) En el caso de edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, cuando se determine el valor por comparación para la hipótesis de edificio terminado, se utilizarán los precios existentes en el mercado en la fecha de la tasación para la venta de inmuebles terminados similares. Este valor se podrá corregir razonadamente de acuerdo con la tendencia del mercado para el plazo previsto de terminación de la obra.

b) En el caso de valoración de fincas rústicas, al utilizar el método de comparación, la homogeneización prevista en el mismo se basará en los valores unitarios por hectárea existentes en el mercado para las distintas clases de tierra, o tipos de cultivos y/o aprovechamiento."

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valiDoc/index.jsp?csv=e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/Hora

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

6.2.) Método Residual Estático:

El Artículo 40 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo establece:

"Artículo 40. Procedimiento de cálculo estático.

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

a. *Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la presente Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.*
b. *Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes.*
c. *Se fijará el margen de beneficio del promotor.*
d. *Se aplicará la fórmula de cálculo.*

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

***Artículo 41.** Margen de beneficio del promotor.*

1. El margen de beneficio del promotor se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

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

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

$$F = VM \times (1 - b) - \Sigma C_i$$

En donde:

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

32

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

La ORDEN ECO ***ECO/805/2003*** *fue modificada posteriormente por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre.*
La Disposición adicional sexta de la Orden EHA/301/2007 estableció el margen mínimo de beneficio neto del promotor:

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo mínima se obtendrá ponderando las primas de riesgo mínimas señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

B) VALORACIÓN:

B.1) METODO DE COMPARACIÓN:

B.1. a) Análisis del mercado

Para establecer el valor de venta se ha realizado la búsqueda de transmisiones realizadas en el ámbito espacial homogéneo del inmueble que se está valorando. Se han encontrado las siguientes muestras que proceden de compraventas reales obtenidas de la herramienta informática de la Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad M@gin. La citada herramienta almacena todos los documentos públicos notariales otorgados, actualizándose diariamente los datos obrantes en la misma.

Todas las muestras adoptadas son de una tipología constructiva similar a la materializable en la finca objeto de valoración.

33
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Fecha/hora
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f
Documento firmado por:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Naves Industriales

Nº	*Compraventa/ expediente/ fecha*	*Localización.* TM Las Palmas de Gran Canaria	*Sup construida/ Año constr* Nave industrial	*Precio*
1	2009/198575 23 julio 2009	C/ Cuzco Nº 3	Sc 537,00 m² Año 1983	400.000,00
2	2011/20621 21 dicbre 2010	C/ Sao Paulo Nº 43	Sp = 1089,20 m² Sc 600,00 m², Año 1995	576.859,45
3	2011/173160 11 mayo 2011	C/ Sucre Nº 11	Sc 620,00 m² Año 1984	530.000,00
4	2010/94981 11 marzo 2010	C/ Sao Paulo S/N	Sc 1053,52 m² Año 2002	943.000,00
5	2015/444190 13 mayo 2015	C/ Profesor Lozano 37	Sc = 200 m² Año 1983	205.000,00
6	2008/39147 18 enero 2008	C/ Juan Domínguez Pérez 52	Sp = 921,90 m² Sc = 849,88 m², año 1975	600.000,00

B.1. b) HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS

Debido al uso de muestras cuya transmisión se ha realizado en fechas anteriores y posteriores a la fecha de valoración considerada, debemos homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del IPC, por provincias, calculado con los datos facilitados en la página Web del ISTAC, del Gobierno de Canarias.
Se obtienen los siguientes valores dependiendo del trimestre de transmisión (Anexo 1).
A su vez hemos homogeneizado los testigos por antigüedad, haciendo de ese modo que las muestras obtenidas sean comparables (Anexo 4).

Nº testigo	*Fecha de transmisión*	*Indice variación precio vivienda*	*Coef. Corrección IPC fecha de transmisión Ind noviembre 2010 (98,365) /Ind mes transmisión*
1	Julio 2009	96,234	1,02214
2	Diciembre 2010	98,899	0,99460
3	Mayo 2011	100,621	0,97758
4	Marzo 2010	96,739	1,01681
5	Mayo 2015	101,930	0,96502
6	Enero 2008	95,379	1,03131

34

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f
Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Nº Testigo	Antigüedad del Testigo	Coeficiente de antigüedad	Coeficiente a aplicar (0,74/coef. antigüedad)
1	27	0,88	0,84091
2	15	0,92	0,80435
3	26	0,88	0,84091
4	8	0,97	0,76289
5	27	0,88	0,84091
6	35	0,84	0,88095

Nº	Valor testigo €	Coeficiente corrección Ind. Var. Vivienda	Coeficiente antigüedad	Valor homogeneizado €	Superficie m²	Módulo €/m²construido
1	400.000,0	1,02214	0,84091	343.811,10	537,00	640,24
2	576.859,4	0,99460	0,80435	461.491,32	600,00	769,15
3	530.000,0	0,97758	0,84091	435.690,10	620,00	702,73
4	943.000,0	1,01681	0,76289	731.498,47	1.053,32	694,47
5	205.000,0	0,96502	0,84091	166.356,47	200,00	831,78
6	600.000,0	1,03131	0,88095	545.119,53	849,88	641,41
VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO						713,30

B.1.c) VALOR DE LA FINCA POR COMPARACIÓN.

Superficie construida = 2.918,00 m² (superficie que figura en el Certificado del Centro de Gestión Catastral).

Valor unitario medio homogeneizado = 713,30 €/m²

Valor finca situada en la manzana conformada por las calles Salvador Cuyas, Pedro del Castillo, Autovía Marítima y Albareda TM Las Palmas de Gran Canaria = 2.918,00 X 713,30 = 2.081.409,40 €

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora
14/12/2015
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067f54ad1060e08fc007df1a70c0b07f

B.2) METODO RESIDUAL ESTÁTICO:

B.2.a) Hipotética promoción:

Se plantea la hipotética promoción de un bloque de viviendas con dos plantas bajo rasante destinada a garaje, bajo comercial y plantas altas destinadas a vivienda.

B.2. B) ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDAS

Para establecer el valor de venta se ha realizado la búsqueda de transmisiones realizadas en el ámbito espacial homogéneo del inmueble que se está valorando. Se han encontrado las siguientes muestras que proceden de compraventas reales obtenidas de la herramienta informática de la Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad M@gin. La citada herramienta almacena todos los documentos públicos notariales otorgados, actualizándose diariamente los datos obrantes en la misma.

Todas las muestras adoptadas son de una tipología constructiva similar a la materializable en la finca objeto de valoración.

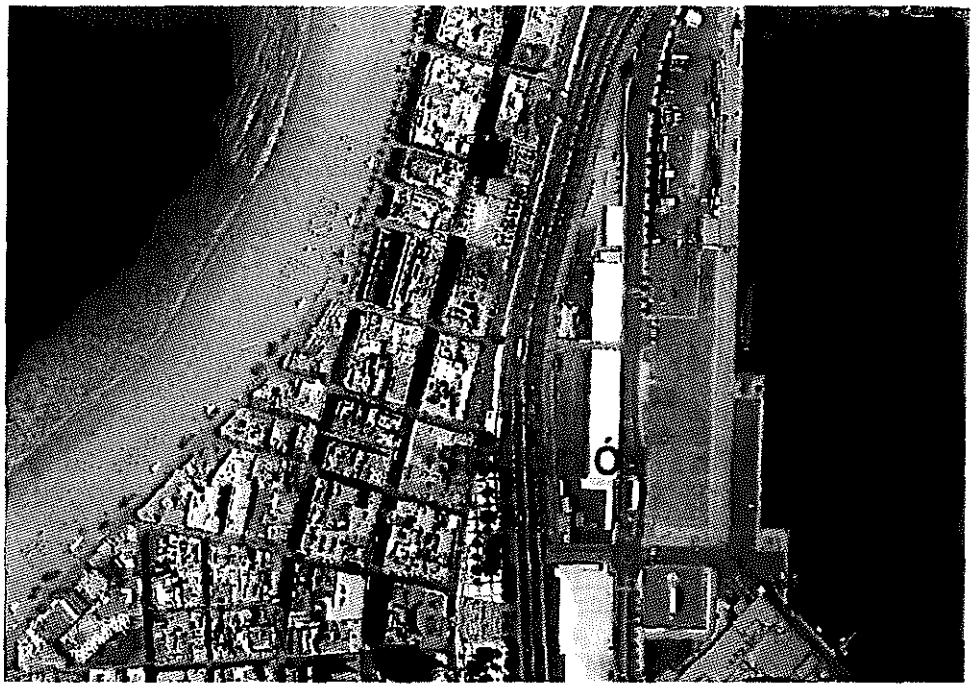
VIVIENDAS

Nº	Expte fecha	Localización. TM Las Palmas de Gran Canaria	Sup construida/ Año constr Vivienda tipo Piso	Sup const con p.p. Zonas comunes m² (Anexo 2)	Precio
1	2007/40605 Febrero 2007	C/ Albareda Nº 24	Sc = 65 m² (según catastro) Año 2006	71,96	232.000,00
2	2006/48943 Nov 2006	C/ Gran Canaria Nº 2	Sc = 88,83 m² Año 2005	111,83	300.000,00
3	2014/362857 Abril 2014	C/ Albareda Nº 38	Su = 88,80 Año 2004	116,00	255.477,00
4	2008/242847 Julio 2008	C/ Pedro del Castillo Westerling Nº 27	Sc = 69,00 m² Año 1998	84,00	190.000,00
5	2010/141002 Mayo 2010	C/ Sagasta Nº 10	Sc= 57,11 m² Año 2008	67,26	156263,15
6	2010/1065430 Nov 2010	C/ Eduardo Benot Nº 1	Sc = 69 m² Año 1998	85,00	175.000,00

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDocIndex.jsp?csv=e0067f54ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414 | 14/12/2015
e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f



HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS DE VIVIENDAS

Debido al uso de muestras cuya transmisión se ha realizado en fechas anteriores y posteriores a la fecha de valoración considerada, debemos homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del precio de la Vivienda, calculado con los datos facilitados por la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento del Gobierno de España. Se obtienen los siguientes valores dependiendo del trimestre de transmisión (Anexo 1).

A su vez hemos homogeneizado los testigos por antigüedad, haciendo de ese modo que las muestras obtenidas sean comparables (Anexo 4).

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
24 32

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA | Fecha/hora: 14.12.2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Nº testigo	Fecha de transmisión	Indice variación precio vivienda	Coef. Corrección Ind. Var. Pre. Viv. fecha de transmisión Ind noviembre 2010 (106,70) /Ind mes transmisión
1	Febrero 2007	116,700	0,91431
2	Noviembre 2006	115,300	0,92541
3	Abril 2014	87,000	1,22644
4	Julio 2008	118,400	0,90118
5	Mayo 2010	105,400	1,01233
6	Noviembre 2010	106,700	1,00000

Nº Testigo	Antigüedad del Testigo	Coeficiente de antigüedad	Coeficiente a aplicar (1,00/coef. antigüedad)
1	4	1,00	1,00000
2	5	0,96	1,04167
3	6	0,96	1,04167
4	12	0,92	1,08696
5	2	1,00	1,00000
6	12	0,92	1,08696

Nº	Valor testigo €	Coeficiente corrección Ind. Var. Vivienda	Coeficiente antigüedad	Valor homogeneizado €	Superficie m²	Módulo €/m²construido
1	232.000,00	0,91431	1,00000	212.119,92	71,96	2.947,75
2	300.000,00	0,92541	1,04167	289.191,55	111,83	2.585,99
3	255.477,00	1,22644	1,04167	326.383,56	116,00	2.813,65
4	190.000,00	0,90118	1,08696	186.113,86	84,00	2.215,64
5	156263,15	1,01233	1,00000	158.189,87	67,26	2.351,92
6	175.000,00	1,00000	1,08696	190.218,00	85,00	2.237,86
VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO						2.525,47

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

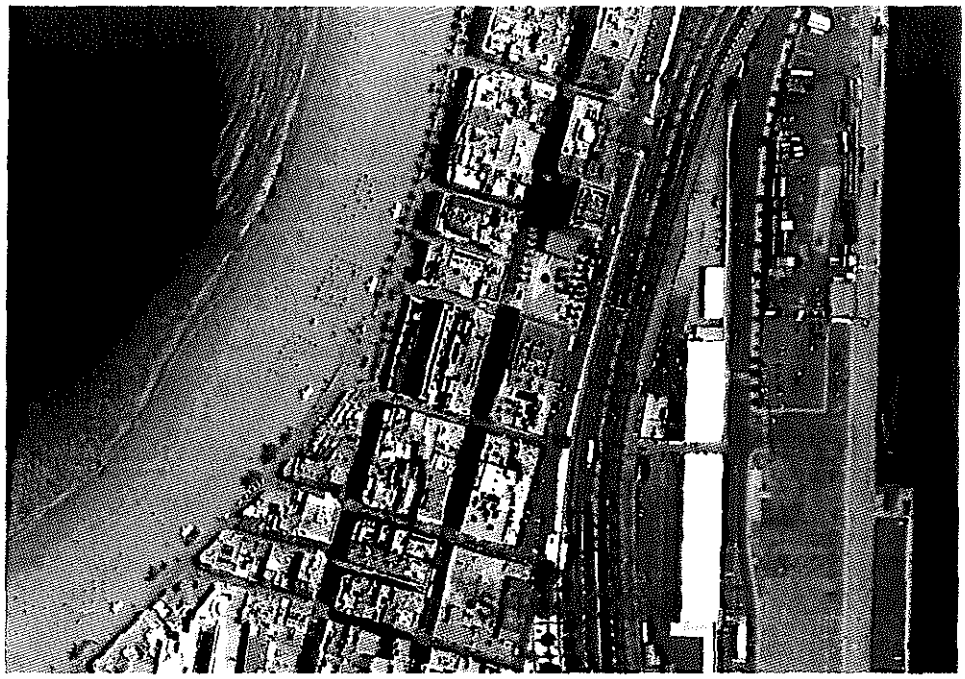
38

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14.12.2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414 | 14/12/2015
e006754ad1060e08fc007df1a70c0b071
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e006754ad1060e08fc007df1a70c0b071
Documento firmado por:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Tenencia de Gestión Presupuestaria

PLAZAS DE APARCAMIENTO

Nº	*Expte* *fecha*	*Localización.* *TM Las Palmas de Gran Canaria*	*Precio*
1	*2010/253286* *Sep 2010*	*C/ Sagasta Nº 68* *C/ Gran Canaria 7*	*34.000,00*
2	*2007/309383* *Nov 2007*	*C/ Gran Canaria Esq. Eduardo Benot*	*36.000,00*
3	*2010/150041* *Mayo 2010*	*C/ Gran Canaria Nº 1*	*33.000,00*
3	*2007/114944* *Junio 2007*	*C/ Gran Canaria Nº 1*	*34.558,00*
5	*2008/292452* *Octb 2008*	*C/ Eduardo Benot Nº 27 – 35* *C/ Albareda 38 - 44*	*36.100,00*
6	*2014/519543* *Julio 2014*	*C/ Eduardo Benot Nº 27 – 35* *C/ Albareda 38 - 44*	*28.000,00*



HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Debido al uso de muestras cuya transmisión se ha realizado en fechas anteriores y posteriores a la fecha de valoración considerada, debemos homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del precio de la Vivienda, calculado con los datos facilitados por la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento del Gobierno de España. Se obtienen los siguientes valores dependiendo del trimestre de transmisión (Anexo 1).

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Nº testigo	Fecha de transmisión	Indice variación precio vivienda	Coef. Corrección Ind. Var. Pre. Viv. fecha de transmisión Ind noviembre 2010 (106,70) /Ind mes transmisión
1	Septiembre 2010	106,900	0,99813
2	Noviembre 2007	122,600	0,87031
3	Mayo 2010	105,400	1,01233
4	Junio 2007	119,800	0,89065
5	Octubre 2008	117,300	0,90963
6	Julio 2014	88,200	1,20975

Nº	Valor testigo €	Coeficiente corrección Ind. Var. Vivienda	Valor homogeneizado €
1	34.00,00	0,99813	33.936,42
2	36.000,00	0,87031	31.331,16
3	33.000,00	1,01233	33.406,89
4	34.558,00	0,89065	30.981,25
5	36100	0,90963	32.837,64
6	28.000,00	1,20975	33.873,00
Valor medio homogeneizado			**32.727,73**

40

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14.12.2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e00675 4ad1060e08fc007df1a70c0b071

LOCALES COMERCIALES

Nº	Expte fecha	Localización. TM Las Palmas de Gran Canaria	Sup construida/ Año constr Vivienda tipo Piso	Precio
1	2009/254208 Octubre 2009	C/ Eduardo Benot, Gomera y Albareda	Sc = 45,65 m² Año 2001	120.000,00
2	2014/220458 Marzo 2014	C/ Sagasta Nº 90, semisótano	Sc = 84,70 m² Año 2007	191.000,00
3	2006/32590 Novbre 2006	C/ Sagasta Nº 90	Sc = 140,00 Año 2007	530.000,00
4	2009/289711 Novbre 2009	C/ La Palma, Albareda y Sagasta	Sc = 139,50 m² Año 1980	300.000,00
5	2009/294002 Novbre 2009	C/ Alfredo L. Jones 38	Sc= 72,13 m² Año 2005	190.000,00
6	2012/459580 Julio 2012	C/ Faro Nº 14	Sc = 79,17 m² Año 1963	165.000,00



HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS DE LOCALES COMERCIALES

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e00675 4ad1060e08fc007df1a70c0b071

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Debido al uso de muestras cuya transmisión se ha realizado en fechas anteriores y posteriores a la fecha de valoración considerada, debemos homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del precio de la Vivienda, calculado con los datos facilitados por la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento del Gobierno de España. Se obtienen los siguientes valores dependiendo del trimestre de transmisión (Anexo 1).

A su vez hemos homogeneizado los testigos por antigüedad, haciendo de ese modo que las muestras obtenidas sean comparables (Anexo 4).

Nº testigo	***Fecha de transmisión***	***Indice variación precio vivienda***	***Coef. Corrección Ind. Var. Pre. Viv. fecha de transmisión Ind noviembre 2010 (106,70) /Ind mes transmisión***
1	*Octubre 2009*	*110,000*	*0,97000*
2	*Marzo 2014*	*87,700*	*1,21665*
3	*Noviembre 2006*	*115,300*	*0,92541*
4	*Noviembre 2009*	*110,000*	*0,97000*
5	*Noviembre 2009*	*110,000*	*0,97000*
6	*Julio 2012*	*87,100*	*1,22503*

Nº Testigo	***Antigüedad del Testigo***	***Coeficiente de antigüedad***	***Coeficiente a aplicar (1,00/coef. antigüedad)***
1	*9*	*0,96*	*1,04167*
2	*3*	*1,00*	*1,00000*
3	*3*	*1,00*	*1,00000*
4	*30*	*0,80*	*1,25000*
5	*5*	*0,96*	*1,04167*
6	*47*	*0,74*	*1,35135*

Nº	***Valor testigo €***	***Coeficiente corrección Ind. Var. Vivienda***	***Coeficiente antigüedad***	***Valor homogeneizado €***	***Superficie m²***	***Módulo €/m²construido***
1	*120.000,00*	*0,97000*	*1,04167*	*121.250,39*	*45,65*	*2.656,09*
2	*191.000,00*	*1,21665*	*1,00000*	*232.380,15*	*84,7*	*2.743,57*
3	*530.000,00*	*0,92541*	*1,00000*	*490.467,30*	*140*	*3.503,34*
4	*300.000,00*	*0,97000*	*1,25000*	*363.750,00*	*139,5*	*2.607,53*
5	*190.000,00*	*0,97000*	*1,04167*	*191.979,78*	*72,13*	*2.661,58*
6	*165.000,00*	*1,22503*	*1,35135*	*273.148,31*	*79,17*	*3.450,15*

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDocIndex.jsp?csv=e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b071

VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO	***2.937,04***

B.2.C) VALORES DE VENTA:

Módulo medio de venta Vivienda tipo piso = 2,525,47 €/m²
Valor en venta plaza de aparcamiento = 32.727,73 €/plaza de aparcamiento
Superficie plaza de garaje = 25 m²
Valor en venta m² plaza garaje = 32.727,73 / 25 = 1.309,11€/m²
Módulo medio de venta Local Comercial = 2.937,04 €/m²
Tipo edificatorio: Edificio de viviendas destinada la planta baja a local comercial, plantas altas viviendas plurifamiliares y plantas bajo rasante destinadas a garaje.
Superficie de la parcela objeto de expropiación 2.741,23 m²
Edificabilidad sobre rasante locales: 0,85 m²/m²
Edificabilidad sobre rasante Viviendas: 4,10711 m²/m²
Edificabilidad bajo rasante: 2,00 m²/m²
M² construidos local comercial = 2.741,23 x 0,85 m²/m² = 2.330,05 m²
M² construidos vivienda = 2.741,23 x 4,10711 = 11.258,53 m²
M² construidos bajo rasante = 2.741,23 x 2,00 = 5.482,46 m²

B.2.D) PAGOS NECESARIOS CONSIDERADOS:

Para calcular el coste de la construcción realizamos una media entre el coste de la construcción partiendo del Módulo Básico de la Construcción del Catastro, según RD 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones correspondiente al municipio de Las Palmas de Gran Canaria en Noviembre de 2010 y el Coste de la Construcción del Colegio de Arquitectos del año 2008.
La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias consideró criterio objetivo y prudente no incrementar el coste de la construcción del Colegio de Arquitectos por el momento económico, que a la fecha de valoración, el sector de la construcción estaba inmerso.
Se adopta un coste de la construcción 1 en el Coste del Catastro y una calidad superior al Standard en el Coste del Colegio de Arquitectos por la calidad constructiva del edificio a proyectar y por la cercanía de la finca al mar, ya que los materiales de construcción a emplear deben ser de una calidad tal que resistan el desgaste añadido que produce una exposición continua a la corrosión del ambiente marino.
Coste construcción según Catastro:

El coste de construcción para el uso residencial, *partiendo del Módulo Básico de la Construcción del año 2008 (sobre la base del Módulo M), correspondiente a Las Palmas de Gran Canaria, que actualizado al momento al que ha de referirse la valoración, por aplicación del coeficiente de actualización establecido en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, para el año 2010 resulta, MBC2 (año 2008) x 1,02 x 1,01:*

MBC2 (actualizado año 2010) = 650,00 x 1,02 x 1,01 = 669,63 €/m²

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b071

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	14/12/2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Vivienda *Dado que la tipología constructiva es residencial, viviendas colectivas de carácter urbano, edificación en manzana cerrada 1 (1.1.2.1), debemos aplicar un coeficiente de* ***1,60*** *establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, por tanto el coste de construcción de uso residencial para el año 2010 es de* ***1.071,41 €/m².***

Local Comercial *Dado que la tipología constructiva es Comercial, Comercios en Edificio mixto, Locales Comerciales y Talleres 1 (4.1.1.1) debemos aplicar un coeficiente de* ***1,95****, por tanto el coste de construcción de uso local comercial para el año 2010 es de* ***1.305,78 €/m².***

Garaje *En el cálculo del coste de la construcción para garajes de vivienda colectiva de carácter urbano adoptaríamos el coeficiente indicado en el punto 2.2 del cuadro de la Norma 20 del RD 1020/1993, ya que cuando se hace entrega de un edificio, los sótanos del mismo destinados a garaje no se entregan en estructura; la forma de entregarse sería mas asimilable a una plaza de aparcamiento en un edificio de garajes. Le aplicaremos por lo tanto el coeficiente* recogido en el punto (2.2.1.1), es decir 1,15, por tanto el coste de construcción de uso garaje para el año 2009 es de **770,07 €/m² construido.**

Coste de la construcción del Colegio de arquitectos:

Obtenemos el coste de ejecución material empleando los baremos del colegio de Arquitectos de Canarias, siendo el coste prototipo medio aplicable a la provincia de Las Palmas en el año 2008 de ***590,09 €/m².***

El coste unitario Orientativo de construcción*, es una aproximación al coste real de ejecución material, lo obtenemos aplicando la siguiente fórmula:*

$$Co = C_P \times Z \times M \times U_T \times Q \times P$$

Siendo para viviendas:

C_P *= Coste del prototipo medio provincial (****590,09*** *€/m²)*
Z *= Coeficiente Zonal, (Gran Canaria centro* ***1,00****).*
M *= Coeficiente moderador, (5000 m² < S* ***0,95****)*
U_T *= Coeficiente de uso y tipolog, (plurifamiliar entre medianeras* ***1,15****)*
Q *= Coeficiente de calidad, (Superior al Standard* ***1,20****)*
P *= Coeficiente de Ponderación (Viviendas con S 130 – 70 m²,* ***1,00****)*

Para viviendas Co = 590,09 x 1,00 x 0,95 x 1,15 x 1,20 x 1,00 = ***773,61 €/m²"***

Se aplica un coeficiente de complejidad de 1,20 motivado por la complejidad constructiva y de redacción del correspondiente proyecto de obras, ya que estamos ante la hipotética promoción de un edificio con una superficie de parcela superior a 2.500 m², debiéndose plantear por ello la construcción en volúmenes independientes. Además deben mantenerse los elementos protegidos del edificio existente, al estar afectado por una protección ambiental, según establece planeamiento urbanístico municipal.

Por otro lado, se observa que los locales comerciales existentes en la zona presentan una superficie media de unos 100 m² aproximadamente, por lo que realizar locales de esta superficie, en un edificio de dimensiones tan grandes implica una solución de diseño de una complejidad añadida.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067f54ad1060e08fc007df1a70c0b07f

A mayor abundamiento, el edificio está situado en el istmo de Las Palmas de Gran Canaria, por lo que la construcción bajo rasante está por debajo del nivel freático. A ello, se le suma que esa ubicación también le supone una continua exposición al ambiente marino, lo que implica unas técnicas constructivas que encarecen considerablemente el precio de la construcción, debiéndose recoger todos estos aspectos a la hora de calcular los gastos de construcción.

PEM = Co x Cc = 773,61 x 1,20 = 928,332 €/m²

Siendo para locales comerciales:

C_P = Coste del prototipo medio provincial (**590,09** €/m²)
Z = Coeficiente Zonal, (Gran Canaria centro **1,00**).
M = Coeficiente moderador, (500 m² < S < 5000 M² **1,00**)
U_T = Coeficiente de uso y tipolog, (Comercial en edif. viviendas **0,65**)
Q = Coeficiente de calidad, (Superior al Standard **1,20**)
P = Coeficiente de Ponderación (Otros, **1,00**)

Para locales Co = 590,09 x 1,00 x 1,00 x 0,65 x 1,20 x 1,00 = **460,27 €/m²**
PEM = Co x Cc = 460,27 x 1,20 = 552,324 €/m²

Siendo para plazas de aparcamiento:

C_P = Coste del prototipo medio provincial (**590,09** €/m²)
Z = Coeficiente Zonal, (Gran Canaria centro **1,00**).
M = Coeficiente moderador, (S > 5000 M² **0,95**)
U_T = Coeficiente de uso y tipolog, (Garaje en sótano 1º y 2º **0,80**)
Q = Coeficiente de calidad, (Superior al Standard **1,20**)
P = Coeficiente de Ponderación (Otros, **1,00**)

Para locales Co = 590,09 x 1,00 x 0,95 x 0,80 x 1,20 x 1,00 = **538,16 €/m²**
PEM = Co x Cc = 538,16 x 1,20 = 645,792 €/m²

Estos costes son de ejecución material para hallar los costes de ejecución por contrata deberemos incrementar los costes de ejecución material con un porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial del constructor (22%).

COSTE DE EJECUCIÓN POR CONTRATA VIVIENDA = coste de ejecución material x 1,22 = 928,332 x 1,22 = 1.132,57 €/m²
COSTE DE EJECUCIÓN POR CONTRATA LOCALES = coste de ejecución material x 1,22 = 552,324 x 1,22 = 673,84 €/m²

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e0067f54ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14.12.2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

COSTE DE EJECUCIÓN POR CONTRATA GARAJE = coste de ejecución material x 1,22 = 645,792 x 1,22 = 787,87 €/m²

COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN

VIVIENDA = (1.071,41 + 1.132,57) / 2 = **1.101,99 €/m²**
LOCAL COMERCIAL = (1.305,78 + 673,84) / 2 = **989,81 €/m²**
GARAJE = (770,07 + 787,87) / 2 = **778,97 €/m²**

Presupuesto de ejecución por contrata y de ejecución material:
Presupuesto de ejecución por contrata vivienda = 1.101,99 €/m²
Presupuesto de ejecución por contrata local comercial = 989,81 €/m²
Presupuesto de ejecución por contrata garaje = 778,97 €/m²

Presupuesto Ejecución Material vivienda = Presupuesto Ejecución por Contrata / 1,22 = 903,27049 €/m²
Presupuesto Ejecución Material locales = Presupuesto Ejecución por Contrata / 1,22 = 811,31967€/m²
Presupuesto Ejecución Material garaje = Presupuesto Ejecución por Contrata / 1,22 = 638,50 €/m²

B.2.D) CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN POR CADA USO

1) VIVIENDA

Presupuesto ejecución material vivienda 825,90164 €/m²

1a) Honorarios facultativos:

Se estiman los porcentajes sobre el coste de ejecución que se basan en los criterios de los correspondientes colegios profesionales.

La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias en sesión celebrada el día 24 de julio de 2013 acordó rebajar los citados honorarios un 20 % por la situación económica en la que el sector de la construcción estaba inmerso a la fecha de valoración. La reducción se ha aplicado directamente sobre los porcentajes que estiman los distintos colegios profesionales. (Para aplicar el coeficiente por superficie se ha tenido en cuenta toda la superficie de la hipotética promoción).
Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) 3,76 % P.E.M.* (903,27049 x 0,0376) = **33,96297 €/m²construido**
Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras 30 % (H) (33,96297x 0,30) = **10,18889 €/m²**

46

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDocIndex.jsp?csv=e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Honorarios por Seguridad y Salud 35 % Honorarios dirección de obras (10,18889 x 0,35) = **3,56611 €/m²**
Honorarios de Ingeniero por Proyecto y Dirección 0,40 % P.E.M (903,27049 x 0,004) = **3,61308 €/m²**
5 % IGIC Σ Honorarios = **2,56655 €/m²**
Total Honorarios = 53,89760 €/m²

1b) Gastos de gestión:

Se estiman los siguientes datos:

- Compra del solar

Se estima que el módulo medio de valor de repercusión del suelo para el uso vivienda a los efectos de la liquidación del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados = 650 €/m²
6,50 % de pago de Transmisiones Patrimoniales por la compra del solar (650,00 x 0,065) = **42,25 €/m²**
0,25 % de Notaría por la compra del solar (650,00 x 0,0025) = **1,625 €/m²**
0,10 % de Registro por la compra del solar (650,00 x 0,0010) = **0,65 €/m²**
Gastos por la compra del solar = 44,525 €/m²

-Obra nueva

Coste de Ejecución Material = 903,27049 €/m²
0,75 % Actos Jurídicos Documentados Declaración Obra Nueva (903,27049 x 0,0075) = **6,77453 €/m²construido**
0,25 % de Notaría por la Declaración Obra Nueva (903,27049 x 0,0025) = **2,25818€/m²**
0,10 % de Registro por la Declaración Obra Nueva (903,27049 x 0,0010) = **0,90327€/m²**
Gastos por la Declaración de Obra Nueva = 9,93598 €/m²

- División Horizontal

División horizontal = valor obra nueva + valor del solar (903,27049 + 650,00) = 1.553,27049€/m²
0,75 % Actos Jurídicos Documentados División Horizontal (1.553,27049 x 0,0075) = **11,64953 €/m²**
0,40 % de Notaría por la División horizontal (1.553,27049 x 0,0040) = **6,21308 €/m²**
0,25 % de Registro por la División horizontal (1.553,27049 x 0,0025) = **3,88318 €/m²**
Gastos por la División Horizontal = 21,74579 €/m²

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDocIndex.jsp?csv=e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414 | 14/12/2015
e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

- **Seguro Decenal**

Seguro decenal 1% de la ejecución material (903,27049 x 0,01) = **9,03270 €/m²**
Inspección Técnica (OCT) 1% de la ejecución material (903,27049 x 0,01) = **9,03270 €/m²**
Gastos por seguros e Inspección Técnica en la obra = 18,06540 €/m²

- Licencia de obras

Impuesto de construcciones e instalaciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las Palmas de Gran Canaria 3,30 % de la ejecución material (903,27049 x 0,033) = **29,80793 €/m²**
Total Licencia de obras = 29,80793 €/m²

- **Otros gastos.**

Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% de la ejecución material (903,27049 x 0,01) = **9,03270 €/m²**
TOTAL GASTOS DE GESTIÓN = 133,1128 €/m²

1 c) GASTOS FINANCIEROS:

Se estiman los siguientes factores:

- Se solicitará una financiación ajena por el coste de construcción: **1.101,99 €**
- 3 años de plazo de ejecución de la promoción.
- En el primer año se solicitará el 25 % el dinero, el segundo año se dispondrá del 75 % y el tercer año ya se dispondrá de la totalidad del mismo.
- Préstamo al promotora 30 años, con un interés del 2,77 fijo los tres primeros años, y tres años de carencia, en que sólo se abonarán intereses y no se amortizará préstamo (según Acuerdo de la ponencia de 24 de julio de 2013, tipo medio publicado por el Banco de España para préstamos hipotecarios año 2010)

En consecuencia se estiman los siguientes gastos financieros.

Año	Cantidad del préstamo solicitada	Interés %	Capital
Primero	275,4975 €	2,770	7,63128
Segundo	826,4925 €	2,770	22,89384
Tercero	1.101,9900 €	2,770	30,52512
Gastos financieros			**61,05024**

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDocIndex.jsp?csv=e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f
Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

1 d) GASTOS COMERCIALIZACIÓN:

Los gastos por publicidad e intermediación para este tipo de promociones se estiman en un 2,00 % sobre el valor de los ingresos por ventas.
Gastos comercialización y promoción (2.525,47 x 0,02) = 50,5094 €

GASTOS TOTALES = 53,89760 + 133,1128 + 61,05024 + 50,5094 = 298,57004 €

1 e) VALOR DEL TERRENO:

Aplicando la fórmula recogida en la Orden ECO/805/2003:

$$F = VM \times (1-b) - \Sigma C_i$$

VIVIENDAS:
F: Valor del terreno
VMv: Valor en venta de las viviendas **2.525,47 €/m²**
Bv: Margen o beneficio neto del promotor para vivienda tanto por uno **0,18**
Σ C_i. Sumatoria de cada uno de los pagos necesarios considerados
Coste de la construcción = **1.101,99 €/m²**
Gastos totales = **298,57004 €/m²**
TOTAL GASTOS vivienda = 1.101,99 + 298,57004 = 1.400,56004€/m²
Por lo tanto:
F = 2.525,47 x (1-0,18) – 1.400,56004= 670,32536 €/m²

2) LOCALES COMERCIALES:

Presupuesto ejecución material locales comerciales 811,31967 €/m²

2 a) Honorarios facultativos:

Se estiman los porcentajes sobre el coste de ejecución que se basan en los criterios de los correspondientes colegios profesionales. La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias en sesión celebrada el día 24 de julio de 2013 acordó rebajar los citados honorarios un 20 % por la situación económica en la que el sector de la construcción estaba inmerso a la fecha de valoración. La reducción se ha aplicado directamente sobre los porcentajes que estiman los distintos colegios profesionales. (Para aplicar el coeficiente por superficie se ha tenido en cuenta toda la superficie de la hipotética promoción).
Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) 3,76 % P.E.M.* (811,31967 x 0,0376) = **30,50562 €/m²construido**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14.12.2015 11:37

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras 30 % (H) (30,50562 x 0,30) = **9,15169 €/m²**
Honorarios por Seguridad y Salud 35 % Honorarios dirección de obras (9,15169 x 0,35) = **3,20309 €/m²**
Honorarios de Ingeniero por Proyecto y Dirección 0,40 % P.E.M (811,31967 x 0,004) = **3,24528 €/m²**
5 % IGIC Σ Honorarios = **2,17449 €/m²**
Total Honorarios = 48,41096 €/m²

2 b) Gastos de gestión:

Se estiman los siguientes datos:

-Compra del solar

Se estima que el módulo medio de valor de repercusión del suelo de locales comerciales a los efectos de la liquidación del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados = 920,00 €/m²
6,50 % de pago de Transmisiones Patrimoniales por la compra del solar (920,00 x 0,065) = **59,80 €/m²**
0,25 % de Notaría por la compra del solar (920,00 x 0,0025) = **2,30€/m²**
0,10 % de Registro por la compra del solar (920,00 x 0,0010) = **0,92€/m²**
Gastos por la compra del solar = 63,02 €/m²

- Obra nueva

Coste de Ejecución Material = 811,31967 €/m²
0,75 % Actos Jurídicos Documentados Declaración Obra Nueva (811,31967 x 0,0075) = **6,0849 €/m²construido**
0,25 % de Notaría por la Declaración Obra Nueva (811,31967 x 0,0025) = **2,0283 €/m²**
0,10 % de Registro por la Declaración Obra Nueva (811,31967 x 0,0010) = **0,81132€/m²**
Gastos por la Declaración de Obra Nueva = 8,92452 €/m²

- División Horizontal

División horizontal = valor obra nueva + valor del solar (811,31967+920,00) = 1.731,31967 €/m²
0,75 % Actos Jurídicos Documentados División Horizontal (1.731,31967 x 0,0075) = **12,9849 €/m²**
0,40 % de Notaría por la División horizontal (1.731,31967 x 0,0040) = **6,92528 €/m²**
0,25 % de Registro por la División horizontal (1.731,31967 x 0,0025) = **4,3283 €/m²**
Gastos por la División Horizontal = 24,23848 €/m²

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f
Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e00675 4ad1060e08fc007df1a70c0b07f

- Seguro Decenal

Seguro decenal 1% de la ejecución material (811,31967 x 0,01) = **8,1132 €/m²**
Inspección Técnica (OCT) 1% de la ejecución material (811,31967 x 0,01) = **8,1132 €/m²**
Gastos por seguros e Inspección Técnica en la obra = 16,2264 €/m²

- Licencia de obras

Impuesto de construcciones e instalaciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las Palmas de Gran Canaria 3,30 % de la ejecución material (811,31967 x 0,033) = **26,77355 €/m²**
Total Licencia de obras = 26,77355 €/m²

- Otros gastos.

Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% de la ejecución material (811,31967 x 0,01) = **8,1132 €/m²**
TOTAL GASTOS DE GESTIÓN = 147,29615 €/m²

2 c) GASTOS FINANCIEROS:

Se estiman los siguientes factores:

- Se solicitará una financiación ajena por el coste de construcción: **989,81 €**
- 3 años de plazo de ejecución de la promoción.
- En el primer año se solicitará el 25 % el dinero, el segundo año se dispondrá del 75 % y el tercer año ya se dispondrá de la totalidad del mismo.
- Préstamo al promotora 30 años, con un interés del 2,77 fijo los tres primeros años, y tres años de carencia, en que sólo se abonarán intereses y no se amortizará préstamo (según Acuerdo de la ponencia de 24 de julio de 2013, tipo medio publicado por el Banco de España para préstamos hipotecarios año 2010)
-

En consecuencia se estiman los siguientes gastos financieros.

Año	Cantidad del préstamo solicitada	Interés %	Capital
Primero	247,45250	2,770	6,85443
Segundo	742,35750	2,770	20,56330
Tercero	989,81000	2,770	27,41774
Gastos financieros			**54,83547**

38
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e00675 4ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

2 d) GASTOS COMERCIALIZACIÓN:

Los gastos por publicidad e intermediación para este tipo de promociones se estiman en un 2,00 % sobre el valor de los ingresos por ventas.
Gastos comercialización y promoción (2.937,04 x 0,02) = 58,7408 €

GASTOS TOTALES = 48,41096 + 147,29615 + 54,83547 + 58,7408 = 309,28338€

2 e) VALOR DEL TERRENO:

LOCALES
Aplicando la fórmula recogida en la Orden ECO/805/2003:

$$F = VM \times (1-b) - \Sigma C_i$$

F: Valor del terreno
VMv: Valor en venta de las locales comerciales **2.937,04 €/m²**
Bv: Margen o beneficio neto del promotor para locales tanto por uno **0,24**
Σ C_i. Sumatoria de cada uno de los pagos necesarios considerados
Coste de la construcción = **989,81 €/m²**
Gastos totales = **309,28338€/m²**
TOTAL GASTOS vivienda = 989,81 + 309,28338 = 1.299,09338 €/m²
Por lo tanto:
F = 2.937,04 x (1-0,24) – 1.299,09338 = 933,05702€/m²

3) PLAZAS DE APARCAMIENTO

Presupuesto ejecución material plazas aparcamiento 638,50 €/m²

3 a) Honorarios facultativos:

Se estiman los porcentajes sobre el coste de ejecución que se basan en los criterios de los correspondientes colegios profesionales. La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias en sesión celebrada el día 24 de julio de 2013 acordó rebajar los citados honorarios un 20 % por la situación económica en la que el sector de la construcción estaba inmerso a la fecha de valoración. La reducción se ha aplicado directamente sobre los porcentajes que estiman los distintos colegios profesionales. (Para aplicar el coeficiente por superficie se ha tenido en cuenta toda la superficie de la hipotética promoción).

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Codigo Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14.12.2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) 3,76 % P.E.M.* (638,50 x 0,0376) = **24,0076 €/m²construido**
Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras 30 % (H) (24,0076 x 0,30) = **7,20228€/m²**
Honorarios por Seguridad y Salud 35 % Honorarios dirección de obras (7,20228 x 0,35) = **2,5208€/m²**
Honorarios de Ingeniero por Proyecto y Dirección 0,40 % P.E.M (638,50 x 0,004) = **2,554 €/m²**
5 % IGIC Σ Honorarios = **1,81423 €/m²**
Total Honorarios = 38,09891 €/m²

3b) Gastos de gestión:

Se estiman los siguientes datos:

- Compra del solar

Se estima que el módulo medio de valor de repercusión del suelo para plazas de aparcamiento a los efectos de la liquidación del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados = 90 €/m²
6,50 % de pago de Transmisiones Patrimoniales por la compra del solar (90,00 x 0,065) = **5,85 €/m²**
0,25 % de Notaría por la compra del solar (90,00 x 0,0025) = **0,225 €/m²**
0,10 % de Registro por la compra del solar (90,00 x 0,0010) = **0,09 €/m²**
Gastos por la compra del solar = 6,165 €/m²

- Obra nueva

Coste de Ejecución Material = 638,50 €/m²
0,75 % Actos Jurídicos Documentados Declaración Obra Nueva (638,50 x 0,0075) = **4,78875 €/m²construido**
0,25 % de Notaría por la Declaración Obra Nueva (638,50 x 0,0025) = **1,59625 €/m²**
0,10 % de Registro por la Declaración Obra Nueva (638,50 x 0,0010) = **0,63850 €/m²**
Gastos por la Declaración de Obra Nueva = 7,0235 €/m²

- División Horizontal

División horizontal = valor obra nueva + valor del solar (638,50 + 90,00) = 728,50 €/m²
0,75 % Actos Jurídicos Documentados División Horizontal (728,50 x 0,0075) = **5,46375 €/m²**
0,40 % de Notaría por la División horizontal (728,50 x 0,0040) = **2,9140 €/m²**
0,25 % de Registro por la División horizontal (728,50 x 0,0025) = **1,82125€/m²**
Gastos por la División Horizontal = 10,199 €/m²

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 15.12.2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067f54ad1060e08fc007df1a70c0b07f

- Seguro Decenal

Seguro decenal 1% de la ejecución material (638,50 x 0,01) = **6,385 €/m²**
Inspección Técnica (OCT) 1% de la ejecución material (638,50 x 0,01) = **6,385 €/m²**
Gastos por seguros e Inspección Técnica en la obra = 12,77 €/m²

- Licencia de obras

Impuesto de construcciones e instalaciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las Palmas de Gran Canaria 3,30 % de la ejecución material (638,50 x 0,033) = **21,0705 €/m²**
Total Licencia de obras = 21,0705 €/m²

- Otros gastos.

Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% de la ejecución material (638,50 x 0,01) = **6,385 €/m²**
TOTAL GASTOS DE GESTIÓN = 63,613 €/m²

3 c) GASTOS FINANCIEROS:

Se estiman los siguientes factores:

- Se solicitará una financiación ajena por el coste de construcción: **778,97 €**
- 3 años de plazo de ejecución de la promoción.
- En el primer año se solicitará el 25 % el dinero, el segundo año se dispondrá del 75 % y el tercer año ya se dispondrá de la totalidad del mismo.
- Préstamo al promotora 30 años, con un interés del 2,77 fijo los tres primeros años, y tres años de carencia, en que sólo se abonarán intereses y no se amortizará préstamo (según Acuerdo de la ponencia de 24 de julio de 2013, tipo medio publicado por el Banco de España para préstamos hipotecarios año 2010)

En consecuencia se estiman los siguientes gastos financieros.

Año	Cantidad del préstamo solicitada	Interés %	Capital
Primero	194,74250	2,770	5,39437
Segundo	584,22750	2,770	16,18310
Tercero	778,97000	2,770	21,57747
Gastos financieros			**43,15494**

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e0067f54ad1060e08fc007df1a70c0b07f
Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14.12.2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b071

3 d) GASTOS COMERCIALIZACIÓN:

Los gastos por publicidad e intermediación para este tipo de promociones se estiman en un 2,00 % sobre el valor de los ingresos por ventas.
Gastos comercialización y promoción (1.309,11 x 0,02) = 26,1822 €

GASTOS TOTALES = 38,09891 + 63,613 + 43,15494 + 26,1822 = 171,04905 €

3 e) VALOR DEL TERRENO:

PLAZAS APARCAMIENTO
Aplicando la fórmula recogida en la Orden ECO/805/2003:

$$F = VM \times (1-b) - \Sigma C_i$$

F: Valor del terreno
VMv: Valor en venta de las plazas de aparcamiento **1.309,11 €/m²**
Bv: Margen o beneficio neto del promotor para plazas de aparcamiento tanto por uno **0,20**
ΣC_i. Sumatoria de cada uno de los pagos necesarios considerados
Coste de la construcción = **778,97 €/m²**
Gastos totales = **171,04905 €/m²**
TOTAL GASTOS plazas de aparcamiento = 778,97 + 171,04905 = 950,01905€/m²
Por lo tanto:
F = 1.309,11 x (1-0,20) – 950,01905= 97,26895 €/m²

B.2.E) CALCULO DEL VALOR TOTAL

M² construidos local comercial = 2.741,23 x 0,85 m²/m² = 2.330,05 m²
M² construidos vivienda = 2.741,23 x 4,10711 = 11.258,53 m²
M² construidos bajo rasante = 2.741,23 x 2,00 = 5.482,46 m²

F total = (2.330,05 m² x 933,05702 €/m²) + (11.285,53 m² x 670,32536 €/m²) + (5.482,46 m² x 97,26895 €/m²) = 2.174.069,51 + 7.564.976,96 + 533.273,13 = 10.272.319,60 €

B.2. F) GASTOS DE DEBERES Y CARGAS PENDIENTES:

Demolición de la edificación existente y transporte de escombros a vertedero
Se han presupuestado estas obras con los precios del cuadro de precios de la Fundación CIEC.
Demolición de edificación:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp?csv=e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b071

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14.12.2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Superficie a efectos de valoración 2.918,00 m²altura aproximada de la edificación 8 m. y 484 m² en planta alta y 3 m. de altura.

Demolición total de edificio (por similitud) (D01H0020)
Precio demolición = 12,80 €/m³ (V)
Volumen a demoler = (2.918,00 m² x 8,00 m) + (484 m² x 3 m) = 24.796,00 m³
Valoración = P x V = 12,80 €/m³ x 24.796,00 m³ = 317.388,80 € ejecución material

Estos costes son de ejecución material para hallar los costes de ejecución por contrata deberemos incrementar los costes de ejecución material con un porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial del constructor (22%).

Demolición vivienda PEC = 317.388,80 X 1,22 = 387.214,34 €
Gastos inherentes a demolición (proyecto, dirección obra, licencias...) = 15% PEM = 47.608,32 €
Valor total demolición = 387.214,34 + 47.608,32 = 434.822,66 €

VALOR TOTAL DEL SUELO = 10.272.319,60 – 434.822,66 = 9.837.496,94 €

A Este valor hay que aplicarle el coeficiente L, Fincas afectadas por cargas singulares, del RD 1020/1993.

"Coeficiente L. Fincas afectadas por cargas singulares.
En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico – artísticos o estar incluidas en catálogos o planes especiales de protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:
....
Protección ambiental (la naturaleza de la intervención posible es la de renovación por vaciado o sustitución interior incluso la reproducción formal del cerramiento exterior): 0,90"

Por lo anteriormente expuesto:

VALOR TOTAL DEL SUELO MINORADO POR ESTAR CATALOGADO COMO PROTECCIÓN AMBIENTAL= 9.837.496,94 X 0,90 = 8.853.747,25 €

Tal y como establece el apartado 2 del artículo 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo:

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:
a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

SG

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e006754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14.12.2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Resultados obtenidos con los distintos métodos de valoración:	Residual estático	Comparación
Parcela sita entre las calles Salvador Cuyas, Pedro del Castillo, Autovía Marítima y Albareda	**8.853.747,25 €**	2.081.409,40 €

En consecuencia, asciende la presente valoración de la totalidad de la parcela situada entre las calles Salvador Cuyás, Pedro del Castillo, Autovía Marítima y Albareda, TM Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas a los figurados OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (8.853.747,25 €).

V.- Las hojas de aprecio que constan en el expediente no se aceptan por los motivos expuestos por la técnico en su informe de valoración:

" ***Valoración aportada por el solicitante:***

- *Se adopta un ámbito espacial homogéneo que correspondería únicamente con la ordenanza Mr, fijándose una edificabilidad de 5,45 m²/m². Sin embargo en éste informe se establece el ámbito espacial homogéneo que correspondería con el frente marítimo y que enmarcan las calles Albareda, Eduardo Benot, Tenerife y Luis Morote, con la excepción de la manzana del hotel AC Gran Canaria (antiguo hotel Don Juan), fijándose una edificabilidad de 4,95710 m²/m².*
- *Se establece un valor de venta de 2.645,64 €/m², sin embargo si realizamos la media aritmética de los valores de venta el valor medio sería 2.666,27 €/m².*
- *Como coste de la construcción se adopta el coste de la construcción del catastro, que se fija en 640 €/m². El coste de construcción del Catastro debería ser 650 €/m², según establece la circular 01.04/08 de 8 de febrero, de actualización de la circular 12.04/04 sobre ponencia de valores para el año 2008, debiendose actualizar éste valor con los coeficientes que establecen las distintas Leyes de Presupuestos del Estado. A mayor abundamiento es criterio de la Ponencia de la Comisión de Valoraciones adoptar como coste de la construcción una media entre el coste de la Construcción del catastro y el del Colegio de Arquitectos.*
- *Como calidad constructiva se adopta la media entre la calidad constructiva 2 y 3. Sin embargo por la ubicación de la hipotética promoción y por el ambiente marino al que está sometida la misma, así como a la calidad de las viviendas tomadas como testigos, en nuestro informe de valoración se ha adoptado un la calidad constructiva 1 en el coste de la construcción del catastro y superior al estandar en el coste de construcción del colegio de arquitectos.*
- *Se calculan los gastos de la construcción y de la promoción a tanto alzado sin explicar porque se adoptan esos porcentajes y no otros. Sin embargo es criterio de la Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias calcular de forma pormenorizada todos y cada uno de los gastos que tendría un promotor para realizar una promoción similar.*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015 11:0

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

- *La ordenanza Mr, establece como uso vinculado a vivienda (obligatorio) el de garaje en planta sótano y comercial u oficinca en planta baja. Sin embargo en la valoración realizada sólo se ha tenido en cuenta el uso vivienda.*
- *Los testigos utilizados para el método de comparación están situados en algunos casos en zonas muy distantes de la finca objeto de valoración.*

Valoración realizada por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

- *No se realiza la valoración por el método de comparación según establece el artículo 24.2 del RDL 2/2008.*
- *Se adopta una edificabilidad que correspondería únicamente con la superficie construida, ya que al encontrarse el edificio catalogado se entiende que no se puede realizar mayor superficie que la existente. Sin embargo el motivo de la expropiación no es porque el edificio esté catalogado sino porque tiene un uso deportivo y por lo tanto no tiene aprovechamiento lucrativo, por lo tanto sería de aplicación el artículo 24.1. del RDL 2/2008, que establece que cuando no exista aprovechamiento lucrativo o uso privado, la edificabilidad a adoptar será la media del ámbito espacial homogéneo, tal y como se ha calculado en el presente informe de valoración.*
- *Se adopta como valor de Construcción el coste de la construcción del Colegio de Arquitectos, sin embargo es criterio de la Comisión de Valoraciones adoptar una media entre el coste de la Construcción del catastro y el del Colegio de Arquitectos.*
- *Se fija un beneficio del promotor del 22,00 %. Sin embargo para viviendas la Orden ECO 805/2003 establece un beneficio mínimo del 18 %, que entendemos que es el que debería haberse adoptado.*
- *Se establece un valor de venta de 2.645,64 €/m², al igual que la parte, sin embargo si realizamos la media aritmética de los valores de venta el valor medio sería 2.666,27 €/m².*
- *Se calculan los gastos de la construcción y de la promoción a tanto alzado sin explicar porque se adoptan esos porcentajes y no otros. Sin embargo es criterio de la Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias calcular de forma pormenorizada todos y cada uno de los gastos que tendría un promotor para realizar una promoción similar."*

Por todo lo expuesto,

SE ACUERDA que el justiprecio de una parcela situada entre las calles Salvador Cuyás, Pedro del Castillo, Autovía Marítima y Albareda, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria es de OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (8.853.747,25 €), cifra a la que hay que aplicar el 5% en concepto de premio de afección, por lo que asciende a **NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS (9.296.434,61€).**

Por parte de las Administraciones afectadas por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDocIndex.jsp?csv=e0067754ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 14/12/2015 11:07

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 191414
14/12/2015
e0067f54ad1060e08fc007df1a70c0b07f

dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa".

Y para que surta los efectos oportunos expido la presente en Las Palmas de Gran Canaria, haciendo constar que la aprobación del acta no se incluyó en el orden del día de esa sesión, por lo que su aprobación está pendiente de la próxima sesión de la Comisión.

EL PRESIDENTE [redacted]

LA SECRETARIA [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDocIncex.jsp?csv=e0067f54ad1060e08fc007df1a70c0b07f

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	14/12/2015 11:07

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Unidad origen:	(39) Dirección General de Asesoria Juridica
Enviado por:	YAIZA ALEJANDRO MEDINA
Fecha envío:	12/07/2019 13:51
Unidad destino:	(04) Servicio de Urbanismo
Leído por:	RESURRECCION BARRERA ARTILES
Fecha recepción:	12/07/2019 13:51

Registro entrada: 2019 - 5248 **Registro salida:** 2019 - 4774

Asunto:

PO 22-2016 S-2 Sentencia de 15-06-2019 not 12-07-2019 Desestimatoria

Extracto:

Justiprecio parcela situada entre las calle Salvador Cuyás, Pedro del Castillo, Autovía Marítima y Albareda.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA. SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Plaza de San Agustín 6
Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 30 64 60
Fax.: 928 30 64 62
Email: s2contadm.lpa@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario
Nº Procedimiento: 0000022/2016
NIG: 3501633320160000074
Materia: Expropiación forzosa
Resolución: Sentencia 000250/2019

Intervención:	Interviniente:	Procurador:
Demandante	MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA	
Demandado	CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD	
Codemandado	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	[redacted]

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

SENTENCIA

Ilmos/as Sres/as:

Presidente:

[redacted]

En Las Palmas de Gran Canaria a 15 de junio de 2019

Vistos, por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, los recursos contencioso-administrativos acumulados seguidos por el procedimiento en única instancia (procedimiento ordinario) con los nºs 22/16 y 30/16; en los que fueron partes: la Administración del Estado, representada y defendida por la Abogacía del Estado; el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, representado por el [redacted] y defendido por el Letrado de sus Servicios Jurídicos, [redacted]; y, como Administración demandada en uno y otro recurso, la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, representada y defendida por los Servicios Jurídicos del Gobierno de Canarias; versando sobre justiprecio en expediente expropiatorio por ministerio de la ley, siendo la cuantía de 14.548.575,83 €,

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

I. ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO. En expediente de expropiación por ministerio de la ley iniciado a instancia de la Administración del Estado (Delegación de Economía y Hacienda en Canarias del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas), por Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, en sesión de 25 de noviembre de 2015, se fijó el justiprecio de la parcela catastral 79302001DS51735, situada entre las Calles Salvador Cuyás, Pedro del Castillo, Autovia Marítima y Albareda, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, por importe de 8.853.747,25 € mas el 5% en concepto de premio de afección.

SEGUNDO. Contra dicho Acuerdo se interpuso recurso contencioso-administrativo por la Abogacía del Estado, en nombre y representación de la Administración del Estado, admitido a trámite y registrado con el nº 22/16.

TERCERO. También contra el mismo Acuerdo se interpuso recurso contencioso-administrativo por el Procurador [redacted], en nombre y representación del Excmo Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, que fue admitido a trámite y registrado con el nº 30/16.

CUARTO. Dado traslado para formulación de la demanda en el RCA nº 22/16, el Abogado del Estado, en representación de la Administración del Estado, pidió la estimación del recurso y anulación del Acuerdo recurrido con fijación del justiprecio a abonar a la Delegación de Economía y Hacienda de Las Palmas en la suma de 14.548.575,83 €, incluido el premio de afección, y que se condenase al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria al pago de dicha suma mas los intereses legales hasta la fecha del total cumplimiento del pago.

QUINTO. Dado traslado para contestación, tanto los Servicios Jurídicos del Gobierno de Canarias, en nombre y representación de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, como la representación procesal del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, se opusieron al recurso y pidieron su desestimación.

SEXTO. Por su parte, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria formuló demanda en el RCA nº30/16 en la que solicitó la estimación del recurso y anulación del Acuerdo recurrido por no darse los presupuestos para la expropiación o, subsidiariamente, a los efectos de que se fije el justiprecio en la suma de 2.338.276,56 €, incluido el premio de afección.,

SÉPTIMO. Dado traslado para contestación, tanto la Abogacía del Estado, en nombre y representación de la Administración del Estado, como los Servicios Jurídicos del Gobierno de Canarias, en nombre y representación de la Administración Pública de la Comunidad

Autónoma de Canarias, se opusieron al recurso y pidieron su desestimación.

OCTAVO. Por Auto de 4 de noviembre de 2016 se accedió a la solicitud de acumulación de procesos que continuaron tramitándose conjuntamente

NOVENO. Y por Auto de 15 de septiembre de 2017 se accedió al recibimiento a prueba, de forma que a la finalización del periodo probatorio se dio traslado para conclusiones, que evacuaron todas las partes con ratificación en sus respectivas pretensiones, tras lo cual se declararon conclusas las actuaciones y se señaló fecha para deliberación, votación y fallo que se dejó sin efecto al no constar el traslado para conclusiones del Ayuntamiento como parte demandante, por lo que cumplido dicho trámite, así como el traslado a las partes codemandadas, se declararon nuevamente conclusas las actuaciones, con señalamiento de nueva fecha para deliberación, votación y fallo, si bien se demoró dicho momento dado el volumen de asuntos en la misma fase.

Fue ponente el Ilmo.Sr.Presidente [redacted], que expresa el parecer unánime de la Sala.

II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

PRIMERO. En cuanto al contenido del Acuerdo recurrido.

En uno y otro recurso contencioso-administrativo (del Estado expropiado y del Ayuntamiento expropiante) se cuestiona , desde distintas perspectivas, el justiprecio fijado en el Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, de 25 de noviembre de 2015, que puso fin a expediente expropiatorio por ministerio de la ley.

En cualquier caso, para la respuesta de la Sala, es obligado partir de los datos mas relevantes que tuvo en cuenta la Comisión de Valoraciones para la fijación de dicho justiprecio, que, resumidamente, fueron los siguientes:

1°) En cuanto a las características de la finca registral a expropiar, se describe como finca inscrita a nombre del Estado en el Registro de la Propiedad, que corresponde a la parcela catastral 7930201DS5173S, que ocupa una manzana completa y limita con las calles Salvador Cuyás, Pedro del Castillo, Autovía Marítima y Albareda, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, en cuyo interior se encuentra un almacén y dos plantas de oficinas, identificada como Almacenes Elder & Fyffes, con catalogación C.Ambiental en el Catálogo General Municipal de Protección. ARQ-149.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Se trata, además, de suelo con clasificación y categorización de urbano consolidado y con calificación de dotación deportiva en el Plan General (Pabellón Deportivo Santa Catalina)

2º) En lo que se refiere a la valoración del inmueble, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 24.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, al tratarse de suelo en situación de urbanizado y edificado, se llevaron a cabo dos valoraciones: la primera, por el método residual estático de la Orden ECO/805/2003, modificada por la Orden EHA/3011/2007, y la segunda por el método de comparación, tomando, a efectos de justiprecio, el valor de tasación superior obtenido por el método residual estático.

3º) Ya en lo que se refiere a la valoración conforme al método residual estático se llegó a las siguientes conclusiones:

a) En cuanto a la edificabilidad, al tratarse de terrenos que no tienen asignada edificabilidad por la ordenación urbanística dado su destino, se atribuyó la media del Ámbito Espacial Homogéneo (art 24.1 a) TRLS´08) , que se enmarcó por las calles Albareda, Eduardo Benot, Tenerife y Luis Morote, con excepción de la manzana del hotel AC Gran Canaria por tratarse de una parcela con uso hotelero y de estación de servicios.

Y se tuvo en cuenta que en dicho ámbito coexistían dos ordenanzas diferenciadas: la ordenanza E y la Ordenanza Mr.

Y con esta base de partida, en lo que se refiere al calculo de la edificabilidad media se concluyó lo siguiente:

" *La superficie edificable de la Ordenanza E se ha calculado con 6 plantas de altura y soportales en la planta baja y la Ordenanza Mr se ha computado la edificabilidad correspondiente a 6 plantas de altura.*

Una vez realizado el sumatorio de las distintas superficies obtenemos los siguientes datos (Anexo 3).

Superficie total edificable del ámbito espacial homogéneo es de 19.305,44 m2.

La superficie edificable total es de 95.699,23 m2.

Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo= m2 construidos totales/m2 suelo= 95.699,23 m2 construido/19.305,44 m2 suelo= 4,95711 m2 construido/m2 suelo.

Edificabilidad uso comercial: 0,85 m2 comercial/m2 suelo.

15% edificabilidad planta baja utilizada para acceso, portales de viviendas y zonas comunes.

Edificabilidad uso residencial= 4,10711 m2 vivienda/m2 suelo.

En planta bajo rasante se realizarán 2 plantas bajo rasante destinados a plazas de garaje"

b) En lo que se refiere a la valoración del suelo por el procedimiento estático de los artículos 40 y ss de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, se planteó, como hipotética construcción, a efectos de valoración, un bloque de viviendas con dos plantas bajo rasante destinadas a garaje, bajo comercial y plantas altas destinadas a vivienda.

-- En cuanto al valor en venta de edificio terminado (VM) se incluyeron seis muestras de compraventas en el Ámbito Espacial Homogéneo de una tipología constructiva similar a la materializable en la finca objeto de valoración (en relación a viviendas, plazas de garaje y locales comerciales) , con homogeneización de los valores en función del coeficiente de variación del IPC y coeficiente de antigüedad, dando como resultado un valor medio homogeneizado de 2.525,47 € /m2 construido de vivienda, de 32.727,73 de valor medio homogeneizado de plazas de garaje,y de 2,937,94 € en relación a los locales comerciales.

-- En cuanto a los pagos necesarios considerados (CI)

Para el cálculo del coste de construcción, con valoración separada para viviendas, locales comerciales y plazas de aparcamiento, se calculó en base a la media entre el coste de construcción partiendo del Módulo Básico de Construcción del Catastro, según Real Decreto 102/93, de 23 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones correspondientes al municipio de Las Palmas de Gran Canaria en Noviembre de 2010 y el Coste de Construcción según los baremos del Colegio de Arquitectos de Canarias.

En lo que se refiere al coste de construcción conforme a la normativa catastral, y en relación a viviendas, se aplicó el coeficiente de calidad 1,60. .

Y en lo que se refiere al coste de construcción según los modulos del Colegio de Arquitectos, también en relación a viviendas, se aplicó un coeficiente de calidad de 1.20, superior al Estándar.

El resultado de los costes de ejecución material se incrementó en un porcentaje del 22% referido a los costes de ejecución por contrata.

Se relacionaron los gastos en concepto de honorarios facultativos, gastos de gestión (en los

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
63

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

que se incluyen la compra del solar, obra nueva, división horizontal, seguro decenal, licencia de obras y otros referidos a estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y control de calidad), gastos financieros y gastos de comercialización.

El resultado fue un valor total del suelo de 10.272.319,60 €, del que se descontó el valor de demolición, de 434.822,66 €, con aplicación a este valor del coeficiente L del Real Decreto 1020/1993 referido a fincas afectadas por cargas singulares cuando se trata de protección ambiental, con lo que se llegó a un valor del suelo de 8.853.747,25 € (9.837.496,94 € X0,90) que se incremento con el premio de afección.

SEGUNDO. En cuanto a pretensión ejercitada por la Administración del Estado y motivos en los que se basa.

En lo que se refiere al recurso que interpone la Abogacía del Estado, en nombre y representación de la Administración del Estado, titular de la parcela expropiada, parte de la aceptación del método residual estático de valoración, con impugnación de tan solo alguno de los parámetros empleados en el cálculo del valor final del suelo.

En lo que se refiere a la edificabilidad, se acepta la fijada en el Acuerdo recurrido de 4.97510 m2/m2.

En lo que es el valor residual del suelo, se acepta el valor medio de venta de vivienda, si bien considera que en la formación de dicho valor no interviene la edificabilidad bajo rasante ni son aceptables el uso comercial primera planta y plazas de aparcamiento bajo rasante, y ello por entender que en la valoración de la parcela habrá que estar, de conformidad con el artículo 24 a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, a la edificabilidad media y al uso mayoritario del ámbito espacial homogéneo.

Así pues partiendo de que el cálculo del coste de construcción tendría que ser solo en relación a viviendas, y aceptando la opción del Acuerdo por la media entre valor catastral de la Construcción y valor conforme a los módulos del Colegio de Arquitectos, las discrepancias son las siguientes:

- Se rechaza el cálculo del coste de construcción para uso residencial según el Catastro en lo que se refiere a la aplicación del coeficiente de actualización MBC2 al año 2010 al no haber transcurrido cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales, a cuyo fin explica que ,dado que las ponencias de valores del año 2008 realizadas con el módulo M sólo se pueden actualizar a partir de 2013 – cinco años—no procede aplicar coeficientes de actualización, de modo que el MBC2 del año 2010 es igual al MBC2 del año 2008, que será de 650 €/m2 y no de 669,63 €/m2 que toma la Comisión.

66

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

-- Asimismo considera que al MBC2 le es aplicable un coeficiente de calidad de 1,15 y no de 1,60, rechazando que la cercanía del edificio al mar tenga que conllevar que los materiales deban ser de calidad superior, sin perjuicio de que los acabados con mortero y pistola resisten mejor los agentes externos que las fachadas con materiales de calidad y/o de tecnología superior.

-- En cuanto al coste de la construcción según el Colegio de Arquitectos se rechaza la aplicación del coeficiente de complejidad de 1,20, superior al Estandar que se basó en la complejidad constructiva y la redacción del proyecto de obras, con rechazo a que la calidad constructiva sea superior al Estandar.

-- Se rechaza que el incremento del coste de construcción con el porcentaje de la contrata (22%) sea aplicable al cálculo conforme al valor catastral por tener ya incluidos dichos gastos, por lo que considera que solo debe añadirse el 22% tan solo a los costes obtenidos por los módulos del Colegio de Arquitectos.

-- Se rechaza la aplicación del coeficiente L de la Norma 14 del Real Decreto 102/1993, referido a fincas afectadas por cargas singulares.

TERCERO. En cuanto a las pretensiones del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y motivos en los que se basan.

En lo que se refiere al recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, se situa en una triple doble perspectiva:

En primer lugar, sostiene la improcedencia de expropiación por ministerio de la ley pese a la calificación en el Plan General de la parcela edificada como dotación deportiva al tratarse de un bien demanial .y ser de aplicación el artículo 29.3 del TRLS´08.

En segundo lugar, y como motivo subsidiario del anterior, rechaza que el cálculo de la edificabilidad deba efectuarse conforme a las ordenanzas zonales puesto que la parcela no está situada en el ámbito de dichas Ordenanzas sino que se encuentra afectada por la ordenación contemplada en el artículo 10.1.8 del Plan General de Ordenación, de forma que la consecuencia de la inclusión de la edificación en el Catálogo General Municipal de Protección (ficha ARQ-149) es que el máximo aprovechamiento permitido es el ya materializado dada la imposibilidad de modificar el edificio existente, sin que sea posible aludir a restricción de la edificabilidad como determinante de un justiprecio superior.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
67

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Y, en tercer lugar, y como motivo subsidiario de los dos anteriores, se cuestiona el ámbito Espacial Homogéneo que se tiene en cuenta para el cálculo de la edificabilidad.

CUARTO. Respuesta al recurso contencioso-administrativo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

I.- Pues bien, la respuesta de la Sala obliga a examinar, en primer lugar, el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Ayuntamiento y, concretamente, el motivo referido al incumplimiento de uno de los requisitos para la expropiación por ministerio de la ley al tratarse de un bien demanial al que es aplicable el artículo 29.3 del TRLS'08 conforme al cual *"Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación según proceda".*

Ahora bien, no estamos aquí ante un debate sobre cambio de destino de un bien demanial según el Plan General y consecuencias que de ello derivan según la legislación reguladora de dicho bien demanial, sino ante un supuesto de examen sobre si concurren los requisitos para la expropiación por ministerio de ley del artículo 163 del Decreto Legislativo 1/2000, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en relación a una parcela edificada que, según el Plan General, pasa a uso dotacional deportivo, sin que la condición demanial del bien sea dato excluyente de la procedencia de la expropiación conforme al destino previsto por el planeamiento. Dicho de otra forma, es el planeamiento el que legitima la expropiación por el uso al que destina la parcela (equipamiento deportivo) , habiendo cumplido la Administración del Estado (titular de la parcela y expropiada) la obligación de advertencia de la demora a la Administración competente para la ejecución del Plan, que dio paso a la iniciación del procedimiento..

A ello hay que añadir que el propio Ayuntamiento en momento alguno de la via administrativa cuestionó la improcedencia de la expropiación por ministerio de la ley, incluso con remisión del expediente a la Comisión a efectos de valoración, lo que hace de todo punto improcedente acudir al proceso, en el que el objeto de examen es el justiprecio, para cuestionar la procedencia de la expropiación por inexistencia de causa expropiandi

II. Tampoco comparte la Sala la tesis municipal, como motivo subsidiario, de que la edificabilidad es el aprovechamiento ya materializado por el edificio catalogado pues lo que, en el caso, determina la expropiación no es la catalogación sino el destino a dotación deportiva de la parcela, por lo que, conforme al propio Plan General, y a efectos expropiatorios, estamos ante una parcela sin aprovechamiento lucrativo, cuyo valor deberá calcularse conforme a lo

establecido en el artículo 24.2 del TRLS'08 que establece una regla especial para la valoración cuando se trate de suelo edificado, como es el caso, conforme a la cual el valor de tasación será el superior de los dos siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

La aplicación del precepto es lo que lleva a la Comisión a tomar la valoración conforme al método residual estático al ser muy superior a la obtenida por el método de comparación, sin que exista cobertura legal alguna a la interpretación del Ayuntamiento que parte de que, como consecuencia de la la inclusión de la edificación en el Catálogo General Municipal de Protección (ficha ARQ-149), el máximo aprovechamiento permitido es el ya materializado dada la imposibilidad de modificar el edificio existente, frente a lo cual cabe decir que, a efectos de valoración, y dado el destino dotacional de la parcela, hay que partir de la ausencia de aprovechamiento precisamente por ese destino dotacional.

En definitiva, estamos ante una expropiación en la que el valor es el que establece la ley, que para suelo edificado se calcula conforme al articulo 24.2 del TRLS.

Por lo demás, el aprovechamiento materializado, esto es, la presencia en la parcela de un almacen y dos plantas de oficina, según la ficha del inmueble, no es ordenanza zonal, como asegura el Ayuntamiento, sino la determinación que la sustituye para el concreto edificio, lo cual no excluye que, cuando el destino del bien sea la expropiación, deban aplicarse las reglas de la legislación de expropiación forzosa a la valoración.

III. El tercer motivo de impugnación del Ayuntamiento, subsidiario de los dos anteriores, es el relativo a la delimitación del Ämbito Espacial Homogeneo tomado por la Comisión para hallar la edificabilidad.

Lo cierto es que estamos ante un concepto jurídico indeterminado que viene precisado por el artículo 20.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, según el cual, *"Se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo*

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo".

Ello supone, cuando la finca expropiada no tenga ningún aprovechamiento privado, estar a los parámetros urbanísticos (edificabilidad media y uso mayoritario) de las fincas situadas en su entorno, entendido como aquella zona con una ordenación urbanística homogénea y diferenciada del resto.

Y en el caso, el Acuerdo recurrido explica suficientemente la opción elegida de Ámbito Espacial Homogéneo, sin que haya sido destruida su presunción de acierto, lo cual es plenamente compatible con la posibilidad de defensa de otras opciones mas o menos parecidas de entorno homogéneo.

Mas aun, no se ofrece alternativa alguna a un ámbito que, como explica la Administración autonómica en el escrito de contestación, se hace coincidir con el área urbana de tipología similar, con exclusión de las parcela destinada a servicio hotelero y estación de servicios, y con exclusión también de las manzanas con fachada al Paseo de las Canteras por carecer de homogeneidad.

Al respecto, la Comisión opta por un ámbito que enmarcan las calles Albareda, Eduardo Benot, Tenerife y Luís Morote, con exclusión de la manzana del Hotel AC por tratarse de una parcela con uso hotelero y de servicios. Se trata de un ámbito en el coexisten dos ordenanzas diferenciadas la E y la Mr, que cumple los requisitos de homogeneidad y diferencia del resto de la zona, y, concretamente, de la parcela excluida del ámbito.

En definitiva, estamos ante un concepto que va unido a lo que es un entorno particular y diferenciado, con una coherencia lógica y singularidad urbanística respecto de otras zonas de la ciudad, que explica suficientemente el Acuerdo de la Comisión.

Por lo demás, debemos insistir en que el concepto de homogeneidad es plenamente compatible con distintas Ordenanzas aplicables en parcelas del entorno, pues la homogeneidad es en relación al espacio urbano y no de ordenanzas.

Solo añadir que la búsqueda del Ámbito Espacial Homogéneo no va referida al ámbito espacial del edificio sino al entorno en el que se situa. Y en el caso, al no establecer el Plan General ningún Ámbito Especial Homogeneo, lo que hizo la Comisión fue identificar un ámbito en el que coexisten dos ordenanzas.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

La conclusión viene avalada por la doctrina del Tribunal Supremo. Así la Sentencia de 28 de junio de 1.997, en relación al concepto de parcelas próximas mas representativas, aproximado al actual concepto de Ámbito Espacial Homogéneo, advertía que *"Según doctrina de esta Sala (...) los terrenos sin concreto aprovechamiento fijado en el planeamiento, han de valorarse según el asignado a las parcelas próximas mas representativas, por lo que, en este caso, se ha de atender no solo al aprovechamiento del suelo con el que colinda un 27.,38 % del terreno expropiado sino también a aquello con el que limita la mayor parte (72.62%).*

La Sala de primera instancia se aparta de la indicada doctrina jurisprudencial con el argumento de que la misma solo puede ser aplicada cuanto los terrenos colindantes tuviesen una edificabilidad semejante, pero no cuando sus aprovechamientos sean distintos por corresponder unos a una edificabilidad cerrada e intensiva y los otros a una abierta o extensiva.

No consideramos, sin embargo, acertada la tesis expuesta por la indicada Sala, ya que lo ajustado a derecho, a fin de preservar el principio de equidistribución de beneficios y cargas conforme a la expresa jurisprudencia, es calcular el valor urbanístico del suelo, sin aprovechamiento específico en el planeamiento, de acuerdo al promedio del que corresponda a los suelos limítrofes y este ha sido el método seguido, como después analizaremos, por los peritos arquitectos que han emitido informe en el juicio".

Es decir, vemos que el propio Alto Tribunal alude a un concepto de entorno que va mas allá de la colindancia física, que es lo que hace la Comisión en la delimitación del Ámbito.

CUARTO. Respuesta al recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Administración del Estado.

Ya en cuanto al recurso de la Abogacía del Estado, en representación de la Administración del Estado, acepta la edificabilidad que asigna a la parcela la Comisión, y centra su impugnación en alguno de los parámetros que llevaron a la valoración del suelo conforme al método residual estático de los artículos 40 y ss de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

La Sentencia de TS de 13 de junio de 2.012 (recurso núm 3219/2009), explica *que "El denominado método residual, tanto el estático como el dinámico, consiste en calcular el valor del suelo a partir del valor final de mercado que tiene un inmueble edificado en la zona correspondiente, valor total del que se van detrayendo los costes necesarios para su construcción, así como los costes financieros y el beneficio del promotor. Una vez despojado el valor del inmueble de todos esos costes que permiten situarlo como producto de mercado, obtenemos un resto, o residuo, que se corresponde con el valor del suelo en sí mismo considerado.*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

De forma que, cuando para estos cálculos se parte de un valor actual conocido de producto inmobiliario, por existir mercado consolidado, el método residual es estático (así lo dice el art. 34 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles), en tanto que si se parte de valores esperados, de hipótesis de valor de productos inmobiliarios una vez que se produzca el desarrollo urbanístico previsto, el método residual es dinámico (también art. 34 de la referida Orden), utilizando para su cálculo una fórmula diferente a la del método residual estático".

Al respecto, advierte la Administración del Estado que no es aceptable en la formación del valor del suelo tomar la edificabilidad bajo rasante (plazas de garaje) y el uso comercial de primera planta pues hay que estar, conforme al articulo 24 a) del TRLS a la edificabilidad media sobre el uso mayoritario del Ámbito Espacial Homogeneo.

Sin embargo, y en lo que se refiere a la inclusión en la formación del valor en venta tanto del valor en venta de locales comerciales como de plantas de garaje, además de las viviendas, tiene su razón de ser en que son las propias ordenanzas zonales del planeamiento del Ámbito las que establecen el uso cualificado de vivienda en su categoría colectiva, y un uso vinculado en planta baja de industria, almacen, taller, comercial y oficinas, así como un uso vinculado de garaje en planta bajo rasante.

En este sentido, si se acepta que en la hipotética promoción a construir, la tipología edificatoria a tener en cuenta será la de bloque de viviendas, con dos plantas bajo rasante destinadas a garaje , bajo comercial y plantas altas destinadas a vivienda, es correcto determinar el valor en venta por separado como hizo la Comisión. Dicho de otra forma, si el valor en venta se debe calcular sobre la hipótesis del edificio a construir en la zona es de todo punto lógico que se tengan en cuenta, en el cálculo de dicho valor de los usos vinculados a la vivienda.

En lo que se refiere a los costes de construcción tampoco ha sido destruida la presunción de acierto del Acuerdo de la Comisión que adopta la media entre el coste según el Modulo Básico de Construcción de Catastro conforme al Real Decreto 102/93, de 25 de junio, actualizado a 2010, y el coste de construcción del Colegio de Arquitectos.

En cuanto a la determinación del coste de construcción según el Catastro, sostiene la Administración del Estado que el Módulo Básico de la Construcción, obtenido a partir del Modulo M (año 2008), y siguiendo la normativa catastral, es el que se emplea en las Ponencias realizadas a partir de la fecha de aprobación, sin que tenga variación para el año 2010 conforme a lo previsto en el artículo 32 sobre *"actualización de valores catastrales"* del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que establece el plazo de cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general, lo que lleva e entender que era improcedente la actualización del MBC a 2010.

72

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Sin embargo, lo que hace la Comisión es tratar de determinar, de la manera mas aproximada posible, el valor real de construcción, y para ello es de todo punto razonable la actualización del MBC2 al año al que se efectua la valoración (2010), y ello por cuanto no estamos ante un valor catastral derivado de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, sino ante un valor catastral a efectos de determinar el coste real de la construcción, lo que hace de todo punto lógica la actualización a estos efectos.

Tampoco existen razones para entender erróneo el coeficiente aplicado: Categoria constructiva 1, con una explicación en el Acuerdo razonable y lógica, por la singularidad del edificio, su cercania al mar que exigen materiales de calidad superior y con la propia calidad de los materiales de las fachadas de los edificios del entorno.

Y las mismas explicaciones sirven en el cálculo del coste de construcción del Colegio de Arquitectos, en cuanto a la opción por la aplicación del coeficiente 1,20, a cuyo fin se explica en el Acuerdo que *" Se aplica un coeficiente de complejidad de 1,20 motivado por la complejidad constructiva y de redacción del correspondiente proyecto de obras, ya que estamos ante la hipotética promoción de un edificio con una superficie de parcela superior a 2.000 m2, debiéndose plantear por ello la construcción en volúmenes independientes. Además, deben mantenerse los elementos protegidos del edificio existente al estar afectado por una protección ambiental, según establece planeamiento urbanístico municipal.*

Por otro lado, se observa que los locales comerciales existentes en la zona presentan una superficie media de uno 100 m2 aproximadamente, por lo que realizar locales de esta superficie, en un edificio de dimensiones tan grandes implica una solución de diseño de una complejidad añadida.

A mayor abundamiento el edificio está situado en el istmo de Las Palmas de Gran Canaria, por lo que la construcción bajo rasante está por debajo del nivel freático. A ello, se suma que esa ubicación también le supone una continuación exposición al ambiente marino, lo que implica unas técnicas constructivas que encarecen considerablemente el precio de la construcción, debiéndose recoger todos estos aspectos a la hora de calcular los gastos de construcción"

En realidad se plantea un debate sobre el coste de construcción, a efectos de valoración. pero que no permite entender destruida la presunción de acierto del Acuerdo de la Comisión, que también cumple rigurosamente la obligación de motivación de lo que seria el cálculo del coste real de construcción a la vista de las características del edificio a construir en relación con el entorno.

Es correcto también la de sumar al coste de construcción según el módulo del Colegio de Arquitectos el porcentaje de la contrata, sobre lo cual el propio Acuerdo explica que los costes

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
73

son de ejecución material y que para hallar los costes de ejecución por contrata se deben incrementar con un porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial del Constructor del 22%, sin que dicha inclusión signifique que se incrementa artificialmente el coste de construcción pues ese 22% se añade a la media obtenida entre coste de construcción según valoración catastral y coste según módulos del Colegio de Arquitectos

No ha sido tampoco destruida la presunción de acierto del Acuerdo en relación a otros gastos, que pormenoriza el Acuerdo recurrido, y que no cuestiona la Administración del Estado, salvo la referencia a que debían ser tenidos en cuenta solo los de vivienda, a lo que ya hemos dado respuesta, siendo también correcta la inclusión, como gastos de deberes y cargas pendientes, los de demolición de la edificación preexistente y transporte de escombros al vertedero, así como la aplicación al valor del suelo a efectos de minoración del coeficiente L para fincas singulares en cuanto se trata de un coeficiente corrector de los valores del suelo y de las construcciones que se incluye en la Norma 14 del Real Decreto 1020/1993, que literalmente dice:

"*Coeficiente L: Fincas afectadas por cargas singulares:*

En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluidas en catálogos o planes especiales de protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:

(..)

Protección ambiental (la naturalza de la intervención psobiles es la de renovación por vaciado o sustitución interior incluso la reproducción formal del cerramiento exterior): 0,90".

Dice la Administración del Estado que dicho coeficiente se aplica cuando hay suelos edificados y que,por tanto, no procede si partimos de la condición de solar para edificar una promoción, además de que se han considerado los gastos de demolición de la construcción existente en hipótesis de solar.

Sin embargo, la inclusión de dichos gastos parte de la búsqueda del coste real de demolición del edificio a construir el hipótesis, que, sin perjuicio de su valoración como suelo sin aprovechamiento por su destino, no puede ocultar que se trata de una parcela con edificaciones cuya demolición tiene un coste y que viene contemplado en la norma transcrita con un coeficiente L cuando se trata de fincas afectadas por cargas singulares, entre ellas, las catalogadas con grado de protección ambiental.

En definitiva, es cierto que el cálculo del valor del suelo se hace sobre la base de un edificio a construir en un solar, pero para dicho cálculo, y en cuanto a lo costes, no se puede desconocer la necesidad de demolición ni la catalogación de la finca.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

74

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

QUINTO. Sobre costas de proceso.

Procede, por lo expuesto hasta ahora, la desestimación de los recursos contencioso-administrativos acumulados interpuestos por la Administración del Estado y por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria contra el Acuerdo de la Comisión de Valoraciones, de fijación de justiprecio, que consideramos ajustado a derecho, si bien, dado que ambos recursos son desestimados, y dado que las pretensiones de las partes son serias y razonables en un terreno en el que las hipótesis de valoración dejan cierto margen a otras opciones, concluimos que no debe haber pronunciamiento sobre costas tal y como permite, en estos, casos, el artículo 139.1 de la LJCA.

Vistos los artículos citados y demás de general aplicación:

III. F A L L O .

Que debemos desestimar y desestimamos los recursos contencioso-administrativos acumulados e interpuestos por la Abogacia del Estado, en nombre y representación de la Administración de Estado, y por la representación procesal del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, contra el Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, mencionado en el Antecedente Primero, que declaramos ajustado a derecho.

Sin hacer pronunciamiento sobre las costas del proceso.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de la Sala, y de cuyo régimen de recursos se informa a continuación de la publicación, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN:

Leída y publicada lo fue la anterior sentencia por el Ilmo.Sr. Presidente , en su condición de ponente, en audiencia pública, de lo que, como Letrado/a de la Administración de Justicia, doy fe.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

INFORMACIÓN SOBRE POSIBLES RECURSOS CONTRA LA SENTENCIA.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 86 y ss de la Ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, la presente sentencia podrá ser recurrida en casación, bien ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo si el recurso pretende fundarse en infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea que sean relevantes y determinantes del fallo impugnado, siempre que hubieran sido invocadas oportunamente en el proceso o consideradas por la Sala sentenciadora, bien ante la Sección Especial de la Sala de lo Contencioso-administrativo de este Tribunal Superior de Justicia siempre que el recurso se fundare en infracción de normas emanadas de la Comunidad Autónoma.

En uno y otro caso siempre que la parte considere que el asunto presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia, en cuyo caso el recurso se preparará por escrito ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de la notificación de la Sentencia, debiendo el escrito de preparación cumplir, en cuanto a su contenido, los requisitos del artículo 89.2 de la LJCA, cuyo incumplimiento determinará que no se tenga por preparado.

Con traslado, caso de entenderse bien preparado, al Tribunal de casación a quien corresponderá apreciar si, efectivamente, el asunto presenta interés casacional objetivo

.



REMITENTE: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda. Las Palmas de Gran Canaria

DESTINATARIOS

Nombre	Nº identificador	Identificador
Abogacía Del Estado En Lp		
[redacted]	123	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas
Serv. Jurídico Cac Lp		

DATOS DEL PROCEDIMIENTO

NIG:	3501633320160000074
Orden Jurisdiccional:	Contencioso-administrativo
Procedimiento:	Procedimiento ordinario 0000022/2016

ACTO COMUNICACIÓN NOTIFICADO

SENTENCIA TEXTO LIBRE ABSOLUTO

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

[redacted] electrónicamente por:
Letrado/a de la Administración de ... 11/07/2019 - 11:46:22

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Unidad origen:	(39) Dirección General de Asesoria Juridica
Enviado por:	SARAY GARCIA VERA
Fecha envío:	21/08/2020 13:35
Unidad destino:	(04) Servicio de Urbanismo
Fecha recepción:	21/08/2020 13:35
Leído por:	OLGA GARCIA HERNANDEZ
Fecha lectura:	24/08/2020 11:17

Registro entrada: 2020 - 1647 **Registro salida:** 2020 - 4717

Asunto:

PO 22/2016 S2ª DO 13/08/2020 NOT 14/08/2020--Justiprecio parcela situada entre las calle Salvador Cuyás, Pedro del Castillo, Autovía Marítima y Albareda.

Extracto:

PO 22/2016 S2ª DO 13/08/2020 NOT 14/08/2020--Justiprecio parcela situada entre las calle Salvador Cuyás, Pedro del Castillo, Autovía Marítima y Albareda.

14 AGO 2020

Sección: MLQ

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA. SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Plaza de San Agustín Nº 6
Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 30 64 60
Fax.: 928 30 64 62
Email: s2contadm.lpa@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario
Nº Procedimiento: 0000022/2016
NIG: 3501633320160000074
Materia: Expropiación forzosa

Intervención:	Interviniente:	Procurador:
Demandante	MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA	
Demandado	CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD	
Codemandado	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	[redacted]

DILIGENCIA DE ORDENACIÓN DEL/DE LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

D./Dña. [redacted]

En Las Palmas de Gran Canaria, a 13 de agosto de 2020.

El anterior testimonio y Oficio recibido del Tribunal Supremo únase a los autos de su razón.

Y habiendo ganado **FIRMEZA la SENTENCIA** recaída en autos, conforme a los dispuesto en el art.104.1 LJCA, comuníquese la misma al órgano que ha realizado la actividad objeto del recurso a fin de que cumpla lo siguiente:

1º. **LA LLEVE A PURO Y DEBIDO EFECTO** y practique lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo.

2º. **Indique el ÓRGANO y la AUTORIDAD, FUNCIONARIO O AGENTE**, encargado del cumplimiento en el plazo de diez días.

LÍBRESE EL **OFICIO** correspondiente, adjuntando **TESTIMONIO** DE LA SENTENCIA, con expresión de su firmeza, y DEVUÉLVASE EL **EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO,** siempre que este hubiese sido remitido original, quedando excluidos los remitidos en CD, DVD, o en otro formato digital, los cuales serán depositados y custodiados junto al recurso del que deriven por quien corresponda en el archivo, de gestión o definitivo, de la oficina judicial, dejando constancia en el expediente judicial electrónico de su existencia en su caso.

Acúsese recibo de la llegada de los autos y en su caso del expediente administrativo al Tribunal Supremo.

17.8.20

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

f006754ad10c15004b807e424c080d24C

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10c15004b807e424c080d24C

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

MODO DE IMPUGNACIÓN: recurso de reposición en el plazo de cinco días ante este /a Letrado/a de la Administración de Justicia.

Lo acuerdo y firmo. Doy fe.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes

f006754ad10c15004b807e424c080d24C

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10c15004b807e424c080d24C

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

NIG: 28079 13 3 2019 0006113
NÚMERO ORIGEN: PO 0000022 /2016
ÓRGANO ORIGEN: T.S.J.CANARIAS SALA CON/AD de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

C1212

TRIBUNAL SUPREMO
13 JUL 2020
SALIDA Nº 5863

TRIBUNAL SUPREMO
SALA TERCERA
CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

Núm. Secretaría: 102/20-ME
SECCIÓN: 101
SECRETARÍA: ILMA. SRA. D.ª [redacted]
RECURSO NÚM. RCA / 0007574 / 2019
RECURRENTE: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

En el recurso contencioso-administrativo al margen referenciado, se ha acordado remitirle el presente, al que se acompaña testimonio de la resolución recaída en unión de las actuaciones y el expediente administrativo, interesándole acuse de recibo en el plazo de diez días.

En Madrid, a nueve de julio de dos mil veinte.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Ilmo. Sr. Letrado/a de la Administración de Justicia
T.S.J.CANARIAS SALA CON/AD de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
SECCIÓN 2ª - LAS PALMAS
ENTRADA
10 AGO 2020
Nº.: 406/20

actuaciones + expediente. 2cs

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La obtención del texto de esta resolución o diligencia, así como su incorporación en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen de las personas a que hagan referencia. La infracción de lo anteriormente dispuesto habrá de ser perseguida conforme a lo establecido en la legislación vigente.

f00675ad10c15004b807e424c080d24C

COPIA AUTENTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10c15004b807e424c080d24C

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

NIG: 28079 13 3 2019 0006113
NÚMERO ORIGEN:PO 0000022 /2016
ORGANO DE ORIGEN: T.S.J.CANARIAS SALA CON/AD de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

C0046

[redacted] **LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DE LA SALA TERCERA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPREMO SECCIÓN 101.**

DOY FE Y TESTIMONIO: Que en el recurso núm. RCA 7574/19 se ha dictado la siguiente resolución.

R. CASACION núm.: 7574/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. [redacted]

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. [redacted]

TRIBUNAL SUPREMO
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SECCIÓN: PRIMERA

PROVIDENCIA

Excmos. Sres.

[redacted]

En Madrid, a 6 de julio de 2020.

Visto el recurso de casación nº 7574/19 preparado por la representación procesal del Ayuntamiento del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, frente a la sentencia de 15 de junio de 2019 de la Sección Segunda (Las Palmas de Gran Canaria) de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, desestimatoria de los recursos acumulados P.O. 22/16 y 30/16, interpuestos frente al Acuerdo de

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieren y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f0 0675 4ad10c15004b807e424c080d24C

0675 4ad10c15004b807e424c080d24C

82

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

la Comisión de Valoraciones de Canarias, en sesión de 25 de noviembre de 2015, que fijó el justiprecio de la parcela catastral situada entre las Calles Salvador Cuyas, Pedro del Castillo, Autovía Marítima y Albareda, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

Esta Sección de Admisión de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo acuerda -en aplicación del artículo 90.4.b) en relación con el 89.2.f), y en relación con el artículo 87 bis.1 LJCA- la **INADMISIÓN A TRÁMITE** del recurso, por: **1)** falta de fundamentación de la concurrencia del supuesto previsto en el art. 88.3.a) –con base al cual se articuló el escrito de preparación-, del que se infiere un interés casacional objetivo y la necesidad de un pronunciamiento de esta Sala Tercera, sin que se haya justificado el presupuesto para que opere la presunción incorporada al precepto, teniendo en cuenta los criterios jurisprudenciales ya sentados por esta Sala en la invocación de dicho supuesto; y, **2)** el escrito preparado carece de interés casacional en los términos en los que ha sido articulado el recurso, al referirse, sustancialmente, a cuestiones de hecho excluidas de la casación en virtud del artículo 87 bis.1 LJCA, cuya apreciación y valoración en la instancia se discute en cuanto determinante del fallo.

Conforme al artículo 90.8 LJCA se imponen las costas procesales a la parte recurrente, cuyo límite cuantitativo máximo, por todos los conceptos, más IVA si procede, se fija en 1.500 euros a favor de la parte recurrida y personada (Sr. Abogado del Estado), que se ha opuesto a la admisión del recurso, y de 500 euros en favor de la recurrida y personada (Comunidad Autónoma de Canarias).

Esta resolución es firme (art. 90.5 LJCA).

Lo acuerda la Sección y firma el Magistrado Ponente. Doy fe

Lo preinserto concuerda bien y fielmente con su original al que me remito. Para que conste y surta los efectos oportunos, expido el presente que firmo en Madrid, a 7 de julio de dos mil veinte.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA

f0067754ad10c15004b807e424c080d24C

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f0067754ad10c15004b807e424c080d24C

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

El anterior testimonio, concuerda fiel y literalmente con su original al que me remito. Y para que sirva de testimonio en forma para su unión a la ejecución de las costas procesales por parte de la Administración, expido la presente en Madrid, a siete de julio de dos mil veinte.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA

TRIBUNAL SUPREMO SALA 3.ª SECCIÓN 1.ª Secretaría de Sala SECRETARIA

06754ad10c15004b807e424c080d24C

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f0 06754ad10c15004b807e424c080d24C

84

f006754ad10c15004b807e424c080d24C

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f0 06754ad10c15004b807e424c080d24C

LexNET

Mensaje LexNET - Notificación **Fecha Generación: 14/08/2020 14:02**

Mensaje

Id LexNet	20201034935268	
Asunto	Procedimiento Ordinario	
Remitente	**Órgano**	T.S.J. CONTENCIOSO ADMTVO SECCIÓN 2 de Palmas de Gran Canaria, Las Las Palmas [3501633002]
	Tipo de órgano	T.S.J. SALA DE LO CONTENCIOSO
Destinatarios	ESTEVA NAVARRO, OCTAVIO [123]	
	Colegio de Procuradores	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria
Fecha-hora envío	14/08/2020 13:15:29	
Documentos	Caratula.pdf (Principal) Hash del Documento: dc268c9cb96ee477a7846c9ba8d427c7e3812442dab5a0ab215568503941 50a	
	Adjunto1.pdf (Anexo) Hash del Documento: 482eef9cd847cc994fdaec6bdbdf41a91f84d9ca073b602e56c1b1ecd0839d95	
	Adjunto2.pdf (Anexo) Hash del Documento: 1180415234fdcbc1489772e7e789597a22765b58cb97d5718df42bb711659f1d	
Datos del mensaje	**Procedimiento destino**	Procedimiento Ordinario Nº 0000022/2016
	NIG	3501E3332016000074

Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción [redacted] de acción
14/08/2020 14:01:18	ESTEVA NAVARRO, OCTAVIO [123]-Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria	LO RECOGE
14/08/2020 13:55:58	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria (Palmas de Gran Canaria, Las)	LO REPARTE A ESTEVA NAVARRO, OCTAVIO [123]-Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria

(*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Copia de la primera página del documento principal del mensaje enviado con IdLexNET 202010348u526e8 y Fecha de Presentación: 14/08/2020 13:19:24

REMITENTE: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda. Las Palmas de Gran Canaria

DESTINATARIOS

Nombre	Nº identificador	Identificador
Abogacía Del Estado En Lp		
[redacted]	123	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas
Serv. Juridico Cac Lp		

DATOS DEL PROCEDIMIENTO

NIG:	3501633320160000074
Orden Jurisdiccional:	Contencioso-administrativo
Procedimiento:	Procedimiento ordinario 0000022/2016

ACTO COMUNICACIÓN NOTIFICADO

DILIG. ORD. COMUNIC. FIRMEZA SENTENCIA ART. 104.1 LJCA

DOCUMENTOS ASOCIADOS

Oficio externo Oficio externo

f006754ad10c15004b807e424c080d24C

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10c15004b807e424c080d24C

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:
[redacted] de la Administración de Ju... 14/08/2020 - 11:59:12
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.

REMITENTE: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda. Las Palmas de Gran Canaria

DESTINATARIOS

Nombre	Nº identificador	Identificador
Abogacía Del Estado En Lp		
[redacted]	123	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas
Serv. Jurídico Cac Lp		

DATOS DEL PROCEDIMIENTO

NIG:	3501633320160000074
Orden Jurisdiccional:	Contencioso-administrativo
Procedimiento:	Procedimiento ordinario 0000022/2016

ACTO COMUNICACIÓN NOTIFICADO

DILIG. ORD. COMUNIC. FIRMEZA SENTENCIA ART. 104.1 LJCA

DOCUMENTOS ASOCIADOS

Oficio externo Oficio externo

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:
[redacted] - Letrado/a de la Administración de Ju... 14/08/2020 - 11:59:12
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10c15004b807e424c080d24C

f006754ad10c15004b807e424c080d24C

4

Gobierno de Canarias

Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad

Secretaría General Técnica

Comisión de Valoraciones de Canarias

REGISTRO SALIDA

Fecha: 20/02/2014

Número: 100019

RGN1: 3367

1153

Adjunto le remito certificaciones de los acuerdos adoptados por la Comisión de Valoraciones de Canarias, de 31 de enero de 2014, relativo al expediente **137/2009 INFORME PROPUESTA DEL EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN FORZOSA RELATIVO A LA FINCA Nº 36.427, SITUADA EN LA CARRETERA DE CHILE Y CALIFICADA COMO ESPACIO LIBRE, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,** indicándole que por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

En Las Palmas de Gran Canaria a, 20 de febrero de 2014

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS,

[redacted]

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
REGISTRO GENERAL
OFICINA DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA
24 FEB 2014
ENTRADA
N.º 32147

24 FEB. 2014

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
AREA DE GOBIERNO DE ORDENACION DEL TERRITORIO, URBANISMO Y VIVIENDA
C/ LEÓN Y CASTILLO, 270 – 4 ª PLANTA
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

88

C/ Profesor Agustín Millares Carló, nº 22
Edf. Servicios Múltiples I - 5ª Planta
928 307 023/030 928 307 015 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

Avda. José Manuel Guimerá, nº 10
Edf. Servicios Múltiples II - 5ª Planta
38071 Santa Cruz de Tenerife

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
1154

[redacted] Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias, **CERTIFICA:**

Que el día 31 de enero de 2014, se reúnen en el Edificio de Usos Múltiples I de Las Palmas de Gran Canaria los siguientes miembros de la Comisión de [redacted] También acuden como invitados los técnicos del Servicio de la Comisión de Valoraciones [redacted] se incorporan a la sesión a las 11,45.

[redacted] vocal asiste a la reunión por video conferencia desde la sede de la Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad de Santa Cruz de Tenerife para tratar el orden del día que a continuación se cita.

[redacted] se ausentó a las 11,30, no habiendo participado en la toma de decisión de los puntos 21 y siguientes del orden del día y se adopto entre otros el siguiente acuerdo:

"19.- EXPTE 137/2009 INFORME PROPUESTA DEL EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN FORZOSA RELATIVO A LA FINCA Nº 36.427, SITUADA EN LA CARRETERA DE CHILE Y CALIFICADA COMO ESPACIO LIBRE, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

En este punto del orden del día participa en representación del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria [redacted]

Examinada la propuesta de la ponencia se acuerda por unanimidad que el justiprecio de la finca nº 36.427, situada en la carretera de Chile y calificada como espacio libre sea de DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL EUROS Y CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS EL METRO CUADRADO (286,49€/m²), cifra a la que hay que aplicarle el 5%, en concepto de premio de afección, por lo que ascendería a **TRESCIENTOS EUROS Y OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS EL METRO CUADRADO (300, 82€/ m²)**, en los términos del **Anexo XVIII** de este acta.

ANEXO XVIII

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

Expte. 137/2009

ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS DE 31 DE ENERO DE 2014, DEL EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN FORZOSA RELATIVO A LA FINCA Nº 36.427, SITUADA EN LA CARRETERA DE CHILE Y CALIFICADA COMO ESPACIO LIBRE, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El 2 de julio de 2008, [redacted] Delgado en su propio nombre y en representación de la entidad mercantil **GESTIÓN DE PATRIMONIOS VIBET, S.L,** y [redacted] en nombre propio y en representación de la Entidad Mercantil **RPQ INVESTMENT S.L.,** y en nombre y representación de [redacted] presentan escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, advirtiendo, de conformidad con lo establecido por el artículo 163.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, el transcurso de más de tres años desde la aprobación del planeamiento, que califica su parcela como Espacio Libre y OAS.

Las entidades GESTIÓN DE PATRIMONIOS VIBET, S.L. y RPQ INVESTMENT S.L son propietarios de una cuota de 23/36 partes de 1/9, más 13/36 de 1/9, respectivamente, de la finca registral 31.765 (antes 6.153) y 36.427, ambas del registro número 2 de las Palmas de Gran Canaria.

La descripción registral de la **parcela 36.427** es la siguiente:

TOMO	*LIBRO*	*FOLIO*	*INSCRIPCIONES*
1926	*404*	*112*	*3*

*"Trozada de terreno con una cabida de **dieciséis mil cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados,** situada en Guanarteme, en el término municipal de las Palmas de Gran Canaria.*

Linderos: al Norte con carretera norte de circulación a las Palmas; al Sur en parte con propiedad de D. [redacted] *y en parte con la propia finca de su procedencia; al Este en parte, con la parte de la finca matriz de que fue objeto de expropiación a favor de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias, y en parte con la carretera que del Puerto de la Luz conduce a Tamaraceite,*

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

conocida como carretera de Chile; y al Oeste con una finca matriz de la que procede".

Esta superficie reseñada de la finca se corresponde con los terrenos afectados en su día, al Sector 5, Polígono 1, delimitados, posteriormente, para su gestión en el Plan especial de reforma interior "Carretera de Chile", APR8 y calificados a día de hoy como espacio libre y OAS".

Segundo.- El **20 de marzo de 2009,** [redacted] presentan en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria escrito en el que manifiestan, que habiendo transcurrido más de dos meses desde la presentación de la correspondiente solicitud de inicio del expediente expropiatorio, y superado el plazo previsto en el artículo 163 del TR-LOTENC´2000, **presentan Hoja de Aprecio,** que asciende a la cantidad de **15.372.716,07 €.**

De la Hoja de Aprecio particular se destaca lo siguiente:

"...En el Planeamiento vigente, -Adaptación Básica del Plan General de Ordenación al Texto Refundido de las Leyes Básicas de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias- 5.926 m² de la finca registral número 36.427 están clasificados como suelo urbano consolidado, categorizado como suelo urbano consolidado y calificado como espacios libres...

...Según las determinaciones del Plan General de Ordenación Vigentes, en la zona donde se ubican los terrenos a expropiar se establece para el suelo urbano consolidado a un lado de la Carretera de Chile la ***Ordenanza C_t****, y al otro de la carretera de Chile la* ***Ordenanza M_6****...*

...La Ordenanza C_T de viviendas unifamiliares con dos plantas de altura sobre rasante de parcela igual o superior a 100 m² y la otra, la ordenanza M_6, de edificación de viviendas colectivas con 6 m²/m² de edificabilidad....
Considerando la totalidad de la superficie de suelo urbano consolidado del recinto en el que se ubican los terrenos a expropiar... la superficie de los terrenos con ordenanza C_T alcanza el 77,22% mientras que 29,78% tiene ordenanza M_6. Por tanto, la relación entre la ordenanza C_T y M_6 es ***70,22/ 29,78= 2,36.***

...Los aprovechamientos virtuales de la aplicación de los distintos parámetros de la ordenanza C_t permiten una edificabilidad de 1,558 m²/m² sobre rasante (en base al retranqueo de los tres metros del lindero posterior). Los aprovechamientos bajo rasante, aplicando el mismo criterio que para lo edificado sobre rasante, resultan 1,558 m²/m² en los que se podría materializar, según la propia ordenanza, piezas habitables. De esta manera se cumple con lo establecido en el apartado 2 del articulo 8.6.5 de la ordenanza C_T...

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

...Los aprovechamientos de esta ***ordenanza*** C_T *los hemos obtenido de la forma siguiente: parcela mínima 100 m², con 6 metros de fachada, lo que supone un 16,666 de fondo. Si se aplica el retranqueo de tres metro del lindero posterior obtenemos una parcela de 13,333 metros de fondo por 6 de fachada de lo que se deduce 82 m² de parcela. Aplicándole 1,9 6 m²/m² a los 82 m² de parcela resultante obtendremos 155,8 m² materializable sobre rasante por cada parcela de 100 m² de lo que se deduce una edificabilidad de 155,8 m²/ m² tanto sobre rasante como bajo rasante...*

...Sin embargo, de la conjunción de los parámetros de la ***ordenanza*** M_6 *se obtiene una edificabilidad de 6 m²/m² ya que, aunque se establece excepcionalmente para esta zona que los edificios se deben retranquear tanto en el lindero frontal como en el posterior tres metros de la alienación oficial, la edificabilidad de 6 m²/m² se computa sobre las parcelas privativas iniciales...*

...Así, en los 5.926 m² afectados por la expropiación se podrían materializar virtualmente como aprovechamientos sobre rasante, con el uso predominante residencial unifamiliar en un 70,22 % y en viviendas colectivas en manzana abierta en un 29,78 %, los que resulten de aplicación de la edificabilidad siguiente:

$$(0{,}7022 \times 5.926\ m^2 \times 1.558\ m^2/m^2) + (0{,}2978 \times 5.926\ m^2 \times 6\ m^2/m^2)$$
$$6.483\ m^2 + 10.589\ m^2 = 17.072\ m^2$$

EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:

Edificabilidad residencial unifamiliar:	***6.483 m²***
Edificabilidad residencial vivienda colectiva:	***10.589 m²***
TOTAL EDIFICABILIDAD:	***17.072 m²***

El método residual regulado en la vigente normativa hipotecaria se recoge 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.*
Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los pasos establecidos en el artículo 40 de la Orden ECO/805/2003.

El artículo 42 de la Orden ECO/805/2003 dispone que el valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1-b) - C_T.$$

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

1158

En el Informe consta un estudio de mercado de viviendas unifamiliares, así como un estudio de viviendas colectivas en manzana abierta, de los cuales se deducen los valores recogidos en el siguiente cuadro:

VALOR EN VENTA DE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS ACABADOS VIRTUALMENTE MATERIALIZABLES SOBRE LOS TERRENOS AFECTADOS.

USO	***APROVECHAMIENTO***	***PRECIO MEDIO***	***VALOR EN VENTA***
Vivienda unifamiliar	*6.483 m²*	*2.600 €/ m²*	*16.855.800€*
Viviendas colectivas	*10.589 m²*	*2.400€/ m²*	*26.061.600€*
TOTAL	***17.072 m²***		***42.917.400***

... Para deducir el valor del suelo hemos de estimar los costes de construcción. Pues bien, el Real Decreto 1020/1993 establece el método de valoración de la construcción. La articulación de la sistemática prevista en el referido Real Decreto 1020/1993 tiene su pivote en el valor del módulo "M" que anualmente aprobará el Ministro de Economía y Hacienda a Propuesta de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, previo informe de la Comisión Superior de Coordinación de la Propiedad Inmobiliaria, y que recogerá las variaciones experimentadas en el período de tiempo indicado, en el valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo con el análisis de mercado que al efecto se realicen. La Orden Ministerial de 26 de abril de 2005 estableció en 1000 euros/m² el módulo de valor "M"...

$$MBC_2=0.50MxF_C=0.5x1.000\ euros/m^2x1.2=600\ euros/\ m^2$$

Con la entrada en vigor del referido Real Decreto 1464/2007 es de aplicación el siguiente mínimo valor de MCB_2:

$$MCB_2=1.000€\ x\ 0.65x1=\ 650€/\ m^2$$

ACTUALIZACIÓN DEL MÓDULO "M" AL AÑO 2009

$$1,027x1,042x1,014x1,02=1,106818$$
$$MCB_2=\ 650€/m^2x1,106818=\ 719,43\ €/\ m^2$$

Todavía debemos dar un paso más para obtener el valor de la construcción a partir del módulo de construcción, para ello hemos de introducir el coeficiente del cuadro de construcción de la tabla siguiente del Real Decreto 1020/1.993

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwBOjv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01FwBOjv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

1159

Coste unitario de ejecución sobre rasante en viviendas unifamiliares

719,43 €/m² x 1.35= 971,23 €/ m²

Coste unitario en ejecución sobre rasante en viviendas colectivas

719,43 €/m² x1,20=863,32 €/ m²

Ejecución viviendas en edificios unifamiliares

971,23 €/ m² x 6.483 m² =6.296.484,09€

Ejecución viviendas colectivas en edificios en manzana abierta

863,32 €/m² x 10.589 m² = 9.141.695,48€

TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA 15.438.179,57 €...

*...En relación con la estimación del C_T (cada uno de los pagos necesarios considerados), el más importante es el coste de ejecución por contrata, que acabamos de detallar, estimado en **15.438.179,57 €**, partiendo de 971,23 €/m² como precio de ejecución por contrata de los aprovechamientos sobre rasante en el uso de viviendas unifamiliares de carácter urbano y de 863,32 €/m² como precio de ejecución de los aprovechamientos de rasante destinados al uso de viviendas colectivas, tal como hemos detallado anteriormente...*

...Además a efectos de estimar C_T (cada uno de los pagos considerados) cuantificamos los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble, los honorarios técnicos por proyecto y dirección de las obras u otros necesarios, las tasas de licencias y otros gastos en los costes de licencias y tasas de la construcción, en el 17% de la suma del coste de ejecución por contrata más el valor del suelo...

...Como quiera que el edificio es de uso residencial (viviendas primera residencia) estimamos que b asciende a 0.18, de modo que el valor de f se deduce de la expresión siguiente:

$$F=VM \times (1-b) - C_T$$
$$F=VM\ X\ (1-b) - [Cc + 0,17(Cc+F)]$$
$$F+0,17=VM(1-b)- 1,17Cc$$
$$1,17F=VM(1-b)- 1,17\ Cc$$

$$F=\frac{42.917.400€(1-0.18)-1,17x15.43\ 8.179,57€}{1,17}$$

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwBOjv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01FwBOjv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

1160

F=35.192.268 € -18.062.670,09 €
1,17

F=14.640.681,97€

Estimamos, pues, en ***14.640.681,97€*** *el valor de los 5.926 m² de suelo afectado por espacio libre.*

Finalmente a este valor se ha de añadir el 5% del premio de afección ***(5% de 14.640.681,97 €)= 732.034,10€.***

JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO
14.640.681,97€ + 732.034,10€= 15.372.716,07€..."

Tercero.- El 5 de agosto de 2009 se recibe en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de los particulares en el que manifiestan que a la vista de que han transcurrido más de dos meses desde la presentación de la Hoja de Aprecio ante el Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria, solicitan a la Comisión de Valoraciones de **Canarias la fijación del justiprecio, respecto de los 5.926 m² de la parcela 36.427 categorizados como suelo urbano consolidado y calificados como espacios libres por el planeamiento vigente.**

Consta en la documentación remitida nota simple referida a la finca 36.427

Cuarto.- El 19 de enero de 2010 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias solicita al Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria a fin de que remita original o copia compulsada del expediente administrativo correspondiente a la expropiación forzosa de la referida finca.

Con esa misma fecha se suspende el plazo para resolver y notificar la resolución del presente procedimiento hasta tanto se de cumplimiento al requerimiento efectuado.

Quinto.- El 5 de febrero de 2010 se recibe en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria, al que adjunta el expediente administrativo solicitado.

En él se contiene:

- Informe del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria, de fecha 19 de noviembre de 2008 sobre la titularidad de diversas

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

parcelas situadas en el Rincón, en el ámbito de la OAS- 08. De él se extrae que el Trozo 4, en el que se encuentra la finca registral 36.427 no afecta a propiedades municipales.

- Informe de la Viceconsejería de Ordenación Territorial de 14 de octubre de 2008, en el que se informa de lo siguiente:

"...Por la ubicación y descripción de los mismos, parece encontrarse dichos terrenos afectados por el dominio público hidráulico y por el dominio marítimo terrestre, de cuyos bienes demaniales no tiene competencia alguna esta Consejería, sino el Consejo Insular de Aguas y la Demarcación de Costas en Canarias respectivamente..."
...existe en nuestro archivos de expediente de Proyecto de Expropiación Forzosa del antiguo Sistema General de Espacios Libres de el Rincón, posteriormente anulado por sentencia firme, del 15 de enero de 2001, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias , el cual contiene informes sobre la demanialidad de los terrenos..."

- Informe de 12 de enero de 2009 del Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria sobre el deslinde del cauce público del barranco del Rincón o Tamaraceite:

"...el citado deslinde se encontraba amparado en el expediente administrativo nº 327-DCP, quedando sin efecto por varias sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, el cual declaró no conforme a derecho, por defectos de forma, la Resolución del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, Decreto nº 278- Rec, de fecha 8 de abril de 2000.
...en la actualidad no se ha incoado expediente administrativo alguno respecto al Barranco del Rincón o Tamaraceite, estando vigente el expediente administrativo 59- DCP, referente a la desembocadura del Barranco"

En el expediente enviado se contiene Informe Técnico Municipal, de 8 de junio de 2009, en el que se exponen diversas consideraciones:

"DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE

La parcela objeto de este expediente expropiatorio proviene, según datos aportados por la propiedad, de la finca registral nº 36.427, con una superficie total de 16.456 m², y la siguiente descripción:

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
1162

DESCRIPCIÓN: trozada de terreno con una cabida de dieciséis mil cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados, situada en Guanarteme, en el término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria.
LINDEROS: Al norte, con carretera norte de circunvalación a Las Palmas.
Al sur, en parte con propiedad de D. Santiago González Ortega y en parte con la propiedad de la finca de su procedencia.
Al este, en parte con la finca matriz de que fue objeto de expropiación a favor de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias, y en parte con la carretera que del Puerto de la Luz conduce a Tamaraceite, conocida como carretera de Chile.
Al oeste, con la finca matriz de la que procede.
SUPERFICIE: 16.456 m²

***...el perito topógrafo establece una superficie, medida sobre plano de 17.016m². No se trata éste de un levantamiento topográfico**, y es importante resaltar esta cuestión, sino que simplemente se trata de un plano de situación o ubicación, como su propia leyenda indica, y que como tal carece del rigor de una medición real sobre el terreno, por lo que la superficie señalada no es más que una aproximación a la cabida real; de hecho el perito topógrafo establece una superficie de 560 m² mayor a la expresada en la descripción registral, una imprecisión lógica habida cuenta de la inexactitud del sistema de medición empleado.*
...Señala así mismo...que 11.090m² de superficie están afectadas por el OAS08, Plan Especial Parque de al Música en el Rincón...y 5.926 m² afectados por Espacio Libre...
concretada la situación y límites de la finca 36.427, en virtud de plano de ubicación realizado por el perito topógrafo, la propiedad centra su reclamación a esta Administración en la franja de terreno de 5.926 m² señalada como Espacio Libre...

SITUACIÓN URBANISTICA DE LA PARCELA Y SUPERFICIE AFECTADA

...La valoración de la propiedad toma como datos de partida el plano de ubicación de la finca, en la que se establece una superficie medida sobre plano, de 17.016 m², y en la que se señala como superficie afectada por Espacio Libre un total de 5.926 m².
Se percata la perito tasadora de la diferencia de 560 m² de cabida entre la superficie registral (16.456m²) y la que resulta del plano de situación, 17.016 m² señalando que:

"(...) en todo caso la diferencia es inocua a los efectos que ahora importa. La pequeña diferencia se puede justificar por las dificultades de la medición en los terrenos con grandes saltos topográficos. Por esta razón mantendremos la superficie de 5.926 m² que ha sido deducida del levantamiento topográfico efectuado por la propiedad, calificado como espacio libre(...)"

Resulta obvio que entienda que es una diferencia "inocua", ya que es a su favor, pero sobre todo resulta sorprendente que entienda que es una diferencia justificable debido a las dificultades que implica realizar un levantamiento topográfico en terrenos de fuerte

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

orografía, ya que la planimetría aportada por la propiedad es un plano de situación o de ubicación como reza su leyenda, pero en ningún caso se trata de un levantamiento topográfico. Lo cierto es que no cabe un error de percepción entre un documento u otro, ya que la diferencia entre ambos es más que notoria en cuanto al contenido documental y precisión. Sin embargo la valoración de la propiedad da validez a un plano de situación como si se tratara de un levantamiento topográfico, y lo incluye en el contenido de la hoja de aprecio, adoptando su estimación de cabida e incluso justificando sus diferencias de superficie por la dificultad de medición de terrenos con fuerte relieve...

La valoración adopta la superficie de 5.926 m² afectadas por Espacio Libre que establece el plano de situación realizado por el perito topógrafo, y para ello traslada el área señalada en el plano de ubicación como EL, sobre la planimetría del PGMO, para referenciar la superficie afectada por expropiación sobre el planeamiento en vigor, expresando en la valoración que los 5.926 m² están clasificados como Espacio Libre por el planeamiento vigente.

La superficie medida sobre la planimetría digital, de cada uno de los dos Espacios Libres, es la que a continuación se relaciona, y que será la superficie de referencia para la valoración municipal:

Superficie ámbito EL1: 1.836,52 m².
Superficie ámbito EL 2: 2.301,48 m².
Superficie total: 4.138,00 m²

ORDENANZA DE APLICACIÓN

...La ordenanza C_T, casas terreras y esta será la Ordenanza de aplicación para el cálculo de aprovechamiento materializable, a efectos de valoración de la hoja de aprecio municipal...
...el informe de valoración presentado por la propiedad se establece como aprovechamiento la parte media ponderada de las edificabilidades correspondientes a las ordenanzas C_t y M_6...basándose en una hipotética delimitación realizada por la perito tasadora, en la que engloba ambas ordenanzas y por la que se obtiene un promedio del 70,22 % correspondiente a la ordenanza C_T y del 29,78% para la ordenanza M_6, para obtener finalmente un aprovechamiento total de 17.072m² construidos sobre la superficie reclamada. Desconocemos por completo el método de cálculo por el que se han obtenido éstos valores, ni se incluye el cálculo los espacios libres, carreteras, y otros usos, aunque en cualquier caso el método es irrelevante, teniendo en cuenta la incoherencia de la hipótesis planteada, que obviando la legislación de aplicación, teoriza un modelo de cálculo de aprovechamientos, mezclando las determinaciones de dos ordenanzas completamente dispares.
...los parámetros volumétricos y tipológicos tanto de la Ordenanza M como de la C_t son radicalmente opuestos, refiriéndose la Ordenanza M a edificaciones en altura (seis plantas en este caso) para viviendas colectivas en desarrollo de altas densidades , frente a edificaciones unifamiliares de dos plantas de altura con bajo rendimiento del terreno de la ordenanza C_t...

VALORES DE REFERENCIA DE MERCADO

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwBOjvOAXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwBOjvOAXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

4164

La valoración de la propiedad realiza dos estudios de mercado referidos el primero a tipología de vivienda unifamiliar en relación con la Ordenanza C_t y el segundo a tipología de vivienda colectiva en manzana abierta referido a la ordenanza M_6.
Las edificaciones situadas en el ámbito de la ordenanza C_t de la carretera de Chile, corresponden a viviendas unifamiliares de una o dos plantas de altura, con calidad constructiva media- baja, situadas en un área de nula dotación de equipamientos junto a una vía rápida de alta densidad de tráfico, por lo que el estudio de mercado deberá reflejar ésta situación, considerando un muestreo de casas terreras en hilera de dos plantas de altura, con calidad constructiva media, situadas en áreas de baja dotación de equipamiento.

Debido a la escasez de referencias de mercado de obra nueva de ésta tipología
Del estudio de mercado se obtiene un valor medio en venta para tipologías de viviendas unifamiliar en dúplex de nueva construcción de 1.580,47 €/m², que será el valor en venta de referencia en la valoración municipal
VALOR EN VENTA: 1.580,47 €/m²".

El Ayuntamiento de las Palmas también adjunta con el expediente administrativo una propuesta de hoja de aprecio de la que se destaca lo siguiente:

"DATOS URBANISTICOS:

La finca objeto de este expediente de expropiación esta situada en la Carretera de Chile y afecta a Espacio Libre por el vigente PGMO. La clasificación de la parcela es urbana y el uso residencial. La Ordenanza que resulta aplicable es la C_t y es posible desarrollar una edificabilidad de 1,558 m²/m² y la ocupación es del 100%, con 2 plantas en una parcela que cuenta con una superficie ***de 4.138,00 m²y*** *cuyo aprovechamiento residencial es de 6.447,00 m².*

USO Y EDIFICABILIDAD
La edificabilidad de referencia se obtiene a partir de la hipótesis del producto inmobiliario establecida en la valoración de la propiedad, que entendemos correcta y que tomaremos de base en la hoja de aprecio municipal, y por la que se obtiene una edificabilidad de 1,558 m²/m².

VALOR DE MERCADO

Atendiendo al estudio de mercado y a las características y tipología de las edificaciones existentes, se deduce un valor en venta medio de:

Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jvOAXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jvOAXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

residencial

zona	precio €	superficie m²	Valor €/m²	tipo
tafira baja	348.590 €	241 m²	1.446,43 €/m²	promoción obra nueva dúplex hilera
tafira baja	240.000 €	138 m²	1.739,13 €/m²	dúplex hilera 1 – 5 años antigüedad
las mesas	375.000 €	211 m²	1.777,25 €/m²	promoción obra nueva dúplex hilera
las mesas	299.000 €	202 m²	1.480,20 €/m²	promoción obra nueva dúplex hilera
san josé del álamo	168.000 €	110 m²	1.527,27 €/m²	promoción obra nueva dúplex hilera
ciudad del campo	272.258 €	180 m²	1.512,54 €/m²	dúplex hilera a estrenar

media 1.580,47 €/m²

Valor en venta mercado: 1.580,47 €/m²

BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN 18%.

COSTE DE CONTRUCCIÓN

En cuanto al coste de construcción por contrata, la propiedad obtiene el valor en función del 2módulo M que aprueba el Ministerio de Economía y Hacienda, actualizado al día de hoy y corregido por los coeficientes del valor de las construcciones del RD 1020/1993, para clase y modalidad de viviendas unifamiliares de carácter urbano en línea o en manzana cerrada en referencia a la ordenanza C_t. Entendemos correcto éste método de obtención del valor de construcción por contrata, que asciende a la cantidad de 971,23 €/m², por lo que se tomará como referencia en la hoja de aprecio municipal.
Coste de construcción por contrata: 971 €/m².

COSTE DE PROMOCIÓN

En cuanto a los gastos asociados a la construcción, promoción, financieros y comerciales la valoración de la propiedad, establece un 17% sobre la suma del coste de ejecución por contrata más el valor del suelo, que equivale a:

G=(15.438.179,57€+14.640.681,97€)x 0,17=5.113.406,46€

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

Este valor supone un coeficiente de un 11,91% sobre un valor en venta que habitualmente oscila entre un 11% y un 15%, por lo que estimamos que es correcto y tomaremos como referencia en la hoja de aprecio municipal

%G sobre VM= 5.113.406,46€/42.917.400€=11,91%

Gastos asociados: 11,91% sobre VM

VALORACIÓN SUELO

El valor de repercusión del suelo se obtiene a partir del método residual estático:

F =	*VM x (1-b)*	*-Coste construcción*	*-Coste promoción*	

VM Valor en venta residencial:				*1.580,47 €/m²*
VM x (1-b):	*1.580,47 €/m²*	*x*	*82,00%=*	*1.295,99 €/m²*
Valor Construcción contrata:				*-971,23€/m²*
Valor coste promoción: 1.580,47 €/m²		*x*	*11,91%=*	*-188,23€/²*

VALOR RESIDENCIAL	*Fx*	*6447,00 m²c*	*880.154,16 €*

Total Valor del Suelo	*€880.154,16*

JUSTIPRECIO

TOTAL VALOR FINCA = *€ 880.154,16*

Conforme al artículo 47 de la LEF corresponde un 15% de premio de afección:

Valor finca:	*€ 880.154,16*
5% afección:	*€44.007,71*

JUSTIPRECIO = *€ 924.161,87"*

Sexto.- El 7 de febrero de 2011 se recibe en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria adjuntando nueva documentación relativa al expediente.

Entre la documentación recibida consta un Informe del Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria en el que se contiene lo siguiente:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

La finca 36.427, reclamada su afección a Espacio Libre, procede de los terrenos mancomunados de la finca matriz "Finca Guanarteme", registral nº 6.153. Según consta en dicho informe *"el título que fundamenta la reclamación del Espacio Libre proviene de la matriz denominada "Finca Guanarteme" registral número 6.153, que fue dividida en 5 fincas registrales, en la partición de la herencia de la Familia Betancor....Tras la segregación de la matriz 6.153, quedó una finca formada por unas trozadas denominadas Mancomunadas, inscritas bajo el número 31.765...*

...de esta finca mancomunada una porción estuvo afectada por el Sector 5 Polígono 1 del Plan Parcial de las Torres, porción que tras su exclusión del Sector en virtud de la aprobación del PGMO...retornó a sus propietarios como finca independiente, bajo el número 36.427...

Existe ahora una importante superposición de la finca 6161 sobre los terrenos ahora reclamados..."

La finca 6.161 adjudicada a [redacted] en la Hijuela 4ª, lote 4º, es una de las cinco fincas provenientes de la matriz 6.153 formada por tres fragmentos, en las laderas izquierda, derecha y vaguada, habiendo heredado la parte alta de la finca su hermana [redacted] y la parte baja su hermano [redacted]

La finca adjudicada a [redacted] situada en la ladera derecha tiene como lindero naciente...la carretera de Tamaraceite (hoy carretera de chile) en el tramo de curva hasta unos terrenos señalados en la descripción de la finca como lote Mancomunado Letra B, que es el contiguo a la carretera de Tamaraceite.

Al superponer los terrenos reclamados por [redacted] con la cartografía actual comprueban que existe una importante superposición de la finca 6.161 sobre los terrenos ahora reclamados, tanto del suelo afecto al OAS como el destinado a espacio libre.

Por ello *"una parte de los terrenos que forman parte de la reclamación del Espacio Libre en Suelo Urbano tampoco es de su propiedad, por lo que resulta necesario la modificación de la superficie afecta, y por tanto de la Hoja de Aprecio Municipal".*

En un principio se consideró que la superficie estaba formada por dos franjas, pero ahora la franja de terreno EL1 no puede ser objeto de reclamación por los alegantes, por lo que tan sólo se tendrá en cuenta la franja denominada EL2, con una

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

planimetría digital de **2.301,48 m²**, y ésta es la superficie considerada en la nueva propuesta de Hoja de Aprecio Municipal presentada junto con éste informe.

De la **nueva propuesta de Hoja de Aprecio Municipal** se destaca lo siguiente:

"VALORACION SUELO

El valor de repercusión del suelo se obtiene a partir del método residual estático:

F = VM x (1-b) -Coste construcción -Coste promoción

VM Valor en venta residencial:
1.580,47 €/m²
VM x (1-b): 1.580,47 €/m² x 82,00%= 1.295,99 €/m²
Valor Construcción contrata: -
971,23€/m²
Valor coste promoción: 1.580,47 €/m² x 11,91%= -
188,23€/²

VALOR RESIDENCIAL	*Fx*	*3585,71 m²c*	*489.525,66 €*

Total Valor del Suelo	*€ 489.525,66*

JUSTIPRECIO	*€ 514.001,95*

Séptimo.- El 21 de febrero de 2011 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias remite escrito al Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria por el que solicita que *"...acredite si ha puesto en conocimiento de la propiedad el contenido del Informe de 20 de enero de 2011 por el que se modifica la superficie afectada, la nueva propuesta de Hoja de Aprecio Municipal, así como las posibles alegaciones realizadas por los propietarios...".*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

Octavo.- El 11 de mayo de 2011 [redacted] solicita copia de dos informes de valoración y de las correspondientes Hojas de Aprecio, presentados por el Ayuntamiento de las Palmas en ésta Comisión de Valoraciones.

El 17 de mayo de 2011 la Comisión de Valoraciones de Canarias entrega la documentación solicitada.

Noveno.- El 24 de mayo de 2011 [redacted] solicita copia de documentos remitidos por el Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria a la Comisión de Valoraciones de Canarias.

El 14 de junio de 2011 y mediante comparecencia en la Comisión de Valoraciones de Canarias se hace entrega a [redacted] de la documentación solicitada.

Décimo.- El 8 de mayo de 2012 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de [redacted] por el que presenta alegaciones en relación con la superficie a expropiar, como consecuencia de un informe del Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria, dirigido a la Comisión de Valoraciones de Canarias, de 20 de enero de 2011, que modifica otro de 9 de junio de 2009, emitido por la misma Arquitecta.

La propiedad destaca los siguientes errores del informe municipal:

Utiliza un plano denominado "Levantamiento planimétrico de la finca propiedad de [redacted] que ultilizaron para una compraventa, y estiman que debería hacerse un estudio más riguroso para concretar la superficie y linderos de la finca 36.427.

Además, y en relación con la edificabilidad y valores en venta, consideran que se debe tener en cuenta los contenidos en su hoja de aprecio.

Y por ello solicitan a la Comisión de Valoraciones que se mantenga tanto la superficie a expropiar como los parámetros citados, y en cualquier caso, al haber una parte de suelo que no se ha discutido, 2.301,48 m² y fije el justiprecio.

Al citado escrito adjuntan escrito de alegaciones respecto de los informes del Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria de 20 de enero de 2011 y de 9 de junio de 2009, dirigido a la unidad de gestión urbanística del citado Ayuntamiento.

En síntesis alegan lo siguiente:

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE G.C.
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
1170

- Con respecto al título de propiedad y linderos de la finca 36.427 alegan que en el año 1.999 se segregaron 18.746 m² de la registral 6.153 (Hoy 31.765) para su inclusión en el Plan Parcial Las Torres, quedando perfectamente delimitadas las fincas (47 y 47 OP).

  Por Decreto de la Alcaldía de 27 de noviembre de 2001 se modifica el Plan Parcial de las Torres y se excluyen, entre otras, las fincas 47 y 47 OP, con la misma descripción, superficie y linderos que cuando fueron aportadas, siendo inscritas con una cabida de 16.456 m², con el número de finca 36.427, y la diferencia entre la superficie dada por la certificación del año 1999 (18.476 m²) y la superficie de la registral 36.427 (16.456 m²) se corresponde con los 2.290 m² expropiados por la Consejería de Obras Públicas.

- En lo que respecta a las *"Afecciones por distinta titularidad"* el Ayuntamiento les niega el derecho a ser expropiados. Lo que alegan es que la finca 6.161, de [redacted] la heredan sus hermanos [redacted] que levantan un plano para repartirse la misma, y que dado que dicho plano es "de parte y como tal a las partes comprometen y no a las colindantes"

  En cuanto a los linderos el lote cuarto, finca 6161, linda al naciente única y exclusivamente *"...con otro lote mancomunado letra B, que es contiguo a la carretera de Tamaraceite, o lo que es lo mismo, entre el lote cuarto y la carretera está en mancomunado letra B...".*

  En cuanto a la superficie la finca registral 6161, en el protocolo del año 1964 de [redacted] nº 6.661, que se corresponde con la finca que se adjudica a [redacted] se inscribe con una cabida de 105.000 m², por otra parte alegan que en el inventario del cuaderno particional de la herencia de [redacted] es de 106.100m²

  También afirman que en 1973 [redacted] levantan plano para repartirse la herencia de [redacted] en él los linderos del lote cuatro los expanden hasta los límites de a finca matriz original, haciendo desaparecer el mancomunado letra B, y empiezan a lindar con terceros llegando a la carretera de Tamaraceite, actual carretera de Chile, y que la cabida que reparten es de 145.700,38m², es decir 38.600,98m² mas de los que acaban de heredar y repartirse y que según ellos manifiestan pertenece a sus representados.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
105

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

Decimoprimero.- El 23 de abril de 2013 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias solicita al Consejo Insular de Aguas que informe del deslinde de los bienes del Dominio Público Hidráulico de aplicación en la zona señalada foto aérea adjunta.

El 23 de septiembre tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria por el que remite copia de la Resolución del Excelentísimo Señor Ministro de Obras Públicas, de 17 de marzo de 1958, por la que se aprobó un tramo de deslinde de terrenos de Dominio Público Hidráulico del cauce público del Barranco de Guanarteme, en la desembocadura del mismo, así como copia del plano del mencionado barranco.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Compete a la Comisión de Valoraciones de Canarias la fijación del justiprecio de conformidad con lo establecido en el artículo 228 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en relación con el artículo 3.1 c) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias aprobado por el Decreto 124/2007, de 24 de Mayo.

II.- Iniciado el presente expediente de expropiación forzosa al amparo de lo establecido en el artículo 163.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y habiendo presentado el particular la hoja de aprecio, ante la inactividad de la administración municipal el **20 de marzo de 2009,** resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

III.- El Artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, sobre situaciones básicas del suelo establece lo siguiente:

"1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

1172

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.
Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural".

Dado que la valoración ha de efectuarse de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en primer lugar habrá que verificar la situación de la parcela objeto de valoración.

Si la situación urbanística de la parcela fuera de rural será valorada conforme al art. 23 del citado texto legal.

"1. *Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:*

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.
La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.
El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.
2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados".

Sin embargo, si se encuentra en situación de suelo urbanizado, habrá de valorarse conforme a lo previsto en el art. 24.1 del mismo Texto Refundido:

"1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:
a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.
b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.
c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista."

IV.- Del informe de la técnico del Servicio de la Comisión de Valoraciones de Canarias se traslada lo siguiente:

"*... **2) Identificación y superficies:***

2.1.) Descripción registral:

...

Así mismo consta en el expediente de la Comisión de Valoraciones de Canarias Informe del Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua, del

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

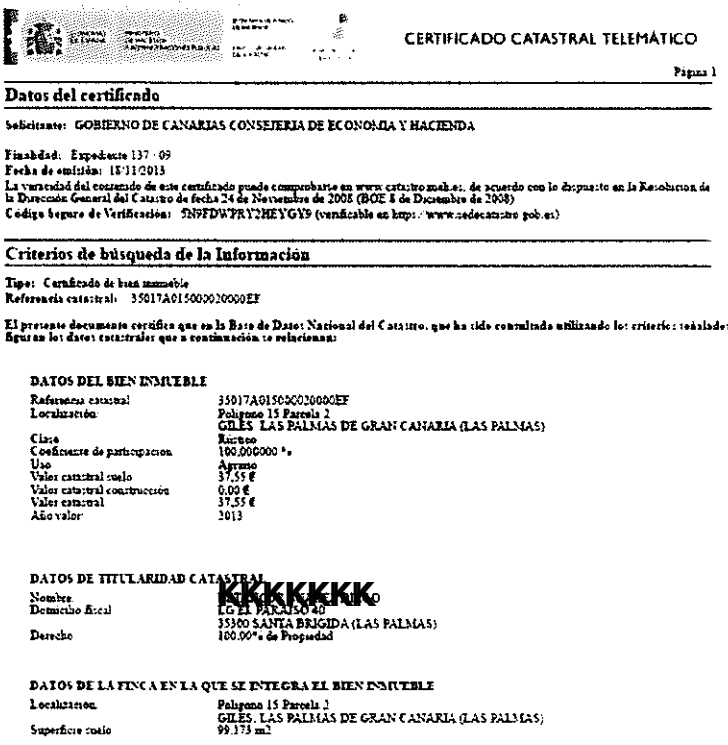
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, firmado por la Arquitecta Doña [redacted] y fechado el día 20 de enero de 2011, donde se cuestiona la titularidad de lo que se define como Espacio Libre 1.

2.2) Descripción catastral:

La finca a valorar no cuenta con referencia catastral independiente. En la actualidad se encuentra catastrada con la referencia de rústica polígono 15, parcela 2, presentando una superficie de 99.173 m²

No se pudo obtener un certificado descriptivo y gráfico ya que en la Sede electrónica del Catastro se indicaba el siguiente mensaje:

"Se ha detectado una inconsistencia en los datos de este inmueble que impiden la emisión de una certificación descriptiva y gráfica."



CERTIFICADO CATASTRAL TELEMÁTICO

Página 1

Datos del certificado

Solicitante: GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE ECONOMIA Y HACIENDA

Finalidad: Expediente 137 - 09
Fecha de emisión: 15/11/2013
La veracidad del contenido de este certificado puede comprobarse en www.catastro.meh.es, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General del Catastro de fecha 24 de Noviembre de 2008 (BOE 5 de Diciembre de 2008)
Código Seguro de Verificación: 5N9FDWPRY2HEYGV9 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

Criterios de búsqueda de la Información

Tipo: Certificado de bien inmueble
Referencia catastral: 35017A015000020000EF

El presente documento certifica que en la Base de Datos Nacional del Catastro, que ha sido consultada utilizando los criterios señalados, figuran los datos catastrales que a continuación se relacionan:

DATOS DEL BIEN INMUEBLE

Referencia catastral	35017A015000020000EF
Localización	Polígono 15 Parcela 2 GILES LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)
Clase	Rústico
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Agrario
Valor catastral suelo	37,55 €
Valor catastral construcción	0,00 €
Valor catastral	37,55 €
Año valor	2013

DATOS DE TITULARIDAD CATASTRAL

Nombre	KKKKKKKK
Domicilio fiscal	LG EL PARAISO 40 35300 SANTA BRIGIDA (LAS PALMAS)
Derecho	100,00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA EN LA QUE SE INTEGRA EL BIEN INMUEBLE

Localización	Polígono 15 Parcela 2 GILES. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)
Superficie suelo	99.173 m2

2.3) Descripción física:

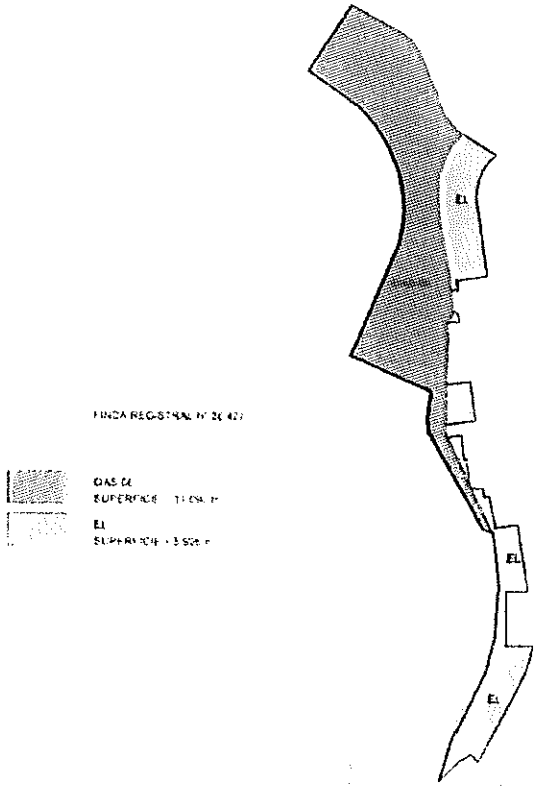
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organismo de Gestión Presupuestaria

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

Junto con el escrito de solicitud de fijación de justiprecio presentado en la Comisión de Valoraciones de Canarias se aporta como documento Nº 4 un plano denominado "Trabajo: Ubicación de la Finca Nº 36.427 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Las Palmas de Gran Canaria" realizado por la Ingeniero Técnico en Topografía Doña Arabia del Pino de León. A la vista del mismo observamos que es un plano de superposición de los límites de la finca con la cartografía, distinguiéndose la superficie que está categorizada como OAS – 08 y la superficie categorizada como Espacio Libre.

Según éste plano la parte de la finca Nº 36.427 categorizada como Espacio Libre mediría 5.926 m².



En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwBOjv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01FwBOjv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

1176

Por otro lado Consta en el Expediente de la Comisión de Valoraciones de Canarias Informe Técnico del Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua, Unidad de Gestión Urbanística firmado por la Arquitecta Doña Ana Fernández – Palacios Martínez y fechado el día 1 de junio de 2009. En el apartado SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA Y SUPERFICIE AFECTADA, se indica lo siguiente:

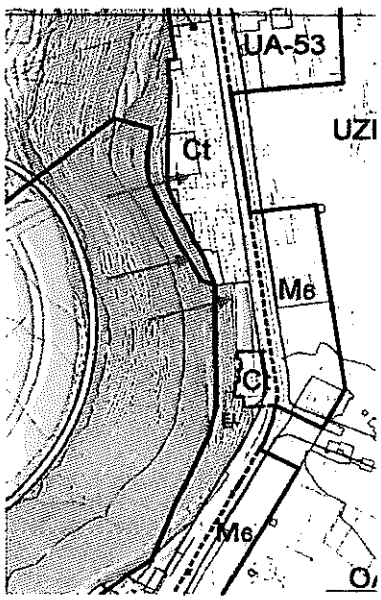
"…. No resulta admisible del técnico que suscribe el informe de valoración (refiriéndose a la hoja de aprecio presentada), una vez trasladada la superficie, señalada como EL por el topógrafo al Planeamiento, afirme (en negrita y subrayado), que el total de los 5.926 m2 estén calificados como Espacio Libre, cuando varios fragmentos de esta superficie no están afectados por EL sino que quedan en el ámbito de la Ordenanza Ct, como área edificable y por tanto no están sujetos a expediente expropiatorio alguno."

Consultado el Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, vigente a la fecha de valoración, aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio de Canarias en sesión celebrada el día 9 de marzo de 2005, observamos que, tal y como establece el Informe Técnico municipal anteriormente citado, varios trocitos que en el Plano aportado por la propiedad se señalan y se cuantifican como Espacio Libre, el Plan General los clasifica como Suelo Urbano, siendo de aplicación la Ordenanza Ct.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u





13-M	13-N	13-O	Plano	Regulación del Suelo y la Edificación
14-M		14-O	Hoja	RS 14-N
15-M	15-N	15-O		

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

Por lo anteriormente expuesto y habiendo comprobado que parte de la superficie cuantificada por la propiedad como espacio libre no está clasificado como tal y puesto que la Técnico que suscribe carece de medios materiales para determinar la superficie exacta a efectos de expropiación y no siendo competencia de la Comisión cuantificar la superficie objeto de expropiación, en el presente informe se calculará un valor unitario de suelo que deberá aplicarse por quien corresponda a la superficie objeto de expropiación.

...

4) Localización:

La finca objeto de expropiación está situada en la Carretera de Chile, TM de Las Palmas de Gran Canaria, (Las Palmas), siendo sus Coordenadas U.T.M. aproximadas X: 456.109 e Y: 3.110.929

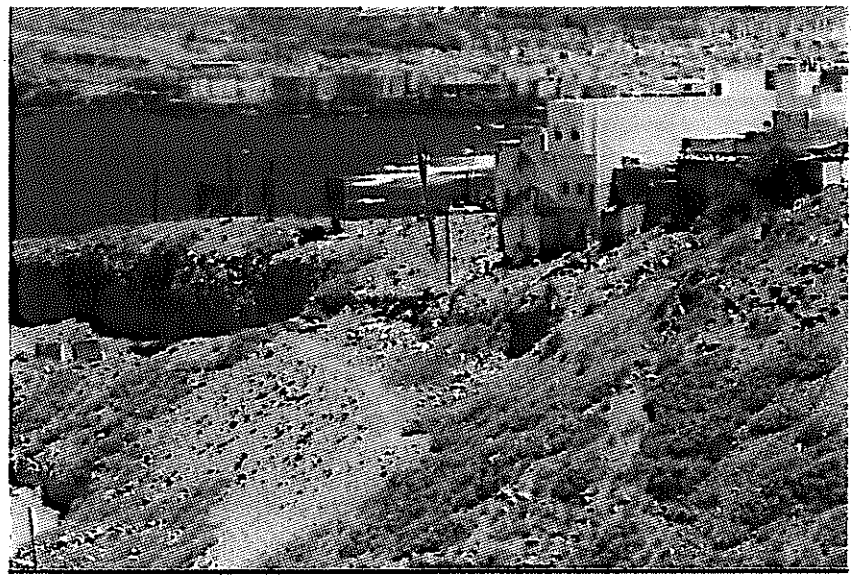


En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u



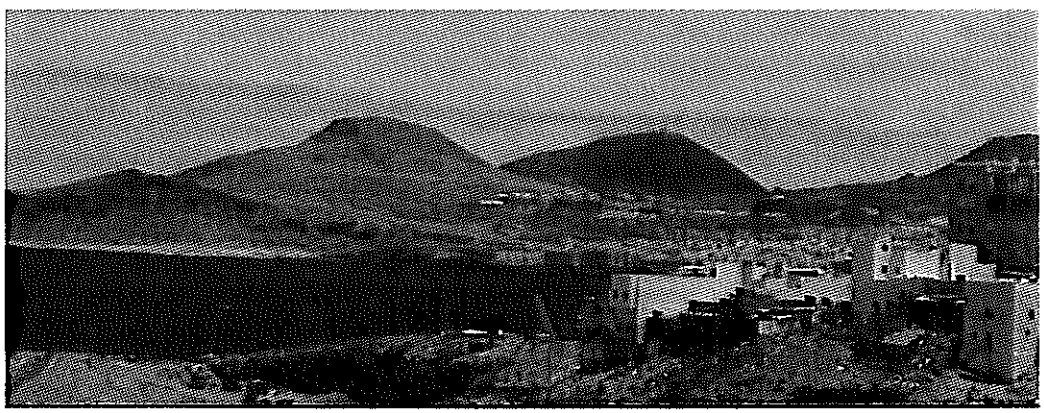
Trasera de las edificaciones con Ordenanza Ct



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organismo de Gestión Presupuestaria
Este documento https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwBOjv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwBOjv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

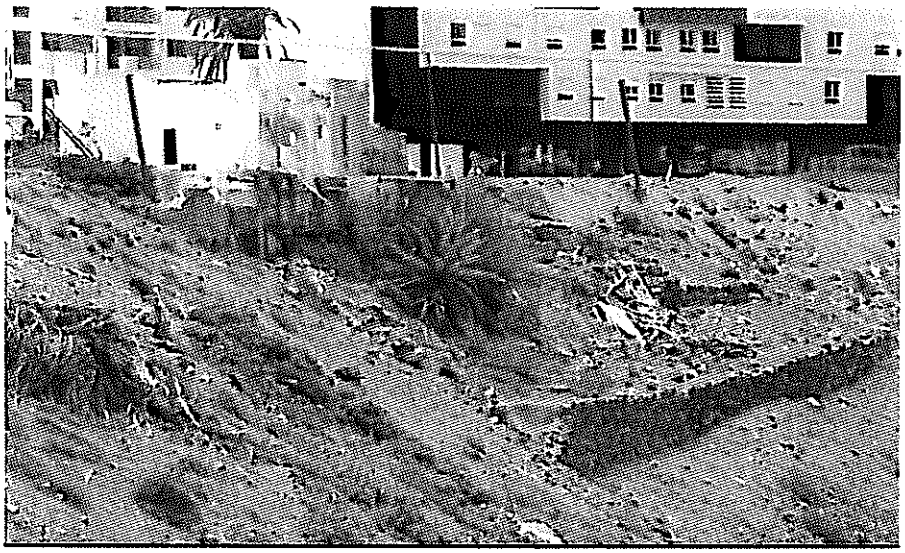
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
1180





Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
105

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u



5) Situación urbanística:

5.1) Clasificación y categorización:

Consta en el Expediente de la Comisión de Valoraciones de Canarias Informe Técnico – Afección Urbanística, realizado por la Arquitecto del Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua, Unidad de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria, Doña Ana Fernández – Palacios Martínez, fechado el día 8 de junio de 2009 donde se indica lo siguiente:

"Consultado el Planeamiento de aplicación, cúmpleme informar, que la finca de referencia se encuentra afectada por uso Dotacional para ESPACIO LIBRE.

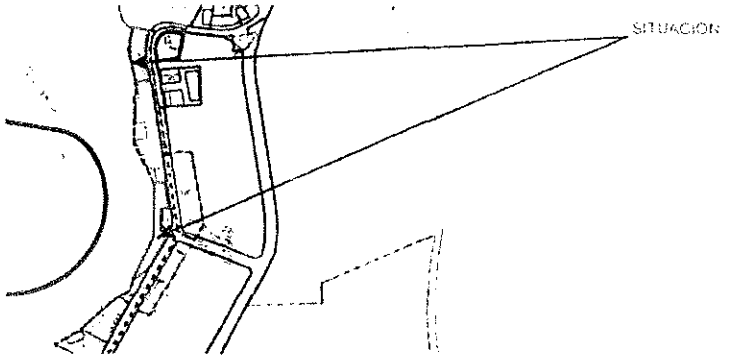
Está prevista su obtención mediante expropiación."

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia mediante el número de documento electrónico siguiente: 01PwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01PwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

situación	Carretera de Chile s/n
nº catastral	sin catastrar
registro propiedad	Registro Nº2. Tomo 1925, Libro 404, Folio 112, Inscrip 3ª. Finca 36.427
planeamiento	PGMO
clasificación	URBANO
uso característico	RESIDENCIAL
uso propuesto	Espacio Libre

Consultado el planeamiento de aplicación cumpleme informar que la finca de referencia se encuentra afectada por uso dotacional para ESPACIO LIBRE
Está prevista su obtención mediante expropiación



Las Palmas de Gran Canaria, a 8 de Junio de 2006

ARQUITECTO

Fdo. Ana Fernandez Palacios Martinez

5.2) Edificabilidad prevista a efectos de valoración.

El artículo 24.1.a) del Real Decreto Legislativo anteriormente citado indica:

"Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

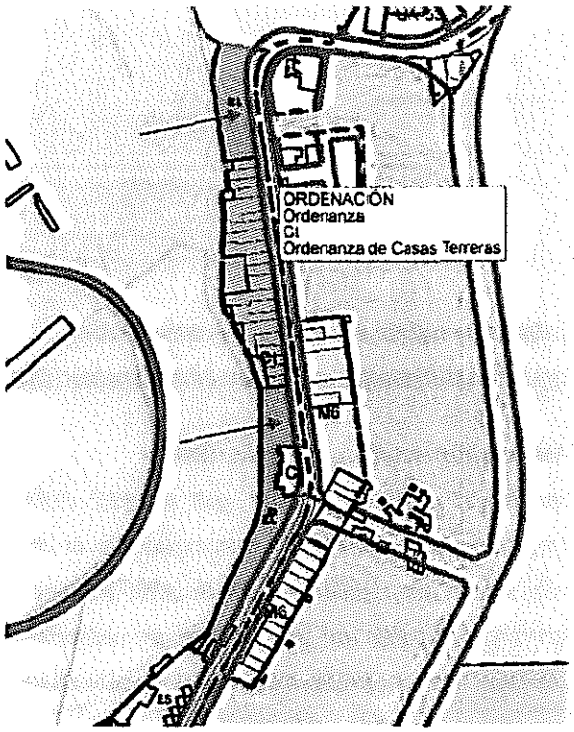
En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwBOjv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAPOu
01FwBOjv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAPOu

...

Por la finalidad demanial de la finca a expropiar la misma carece de aprovechamiento urbanístico lucrativo en el planeamiento municipal, debiendo asimilarla por lo tanto a la situación expuesta en el artículo 24.1.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Consultada la Herramienta informática Geoportal del PGMO de Las Palmas de Gran Canaria vigente a la fecha de valoración, observamos que la parcela de referencia está incluida por la misma, y por lo tanto por el planeamiento, dentro del ámbito espacial homogéneo de la Ordenanza Ct.

...



El uso mayoritario de la ordenanza Ct es el de edificación unifamiliar para uso residencial, *siendo los parámetros urbanísticos de la citada ordenanza los siguientes:*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
La dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de este mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

1184

CAPÍTULO 8.6 **ORDENANZA Ct**

Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de vivienda unifamiliar, surgidas en borde de accesos tradicionales, hoy enquistadas en el tejido urbano o en posiciones difícilmente tolerables. Se propone el mantenimiento de lo tradicionalmente existente permitiendo, en todo caso, pequeñas ampliaciones.

Parámetros Tipológicos

Artículo 8.6.4 **Condiciones de las parcelas**

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Estarán exentas las registradas antes de la aprobación de las presentes normas y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.
3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

Artículo 8.6.5 **Posición de la edificación en la parcela**

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos, excepto en aquellos ámbitos en que esté consolidada una posición diferente en cuyo caso deberá justificarse documentalmente.
2. Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros en dicho lindero. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada, debiendo existir al menos un (1) árbol de porte.
3. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Normas de Edificación.

Artículo 8.6.6 **Número de viviendas por parcela**

1. El número máximo de viviendas será de una (1).

Parámetros Volumétricos

Artículo 8.6.7 **Condiciones de ocupación y edificabilidad**

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

Artículo 8.6.8 **Condiciones de altura**

1. El número de plantas de la edificación será de dos (2).
2. La altura máxima de la edificación será de seis con cincuenta (6,50) metros referida a la altura de cornisa tomada desde la rasante oficial cuando la edificación se sitúe en la alineación oficial y desde la rasante natural del terreno cuando la edificación se sitúe retranqueada.

Artículo 8.6.9 **Condiciones de altura para edificaciones en ladera limitando con suelo rústico**

1. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior y el lindero posterior limitando con suelo rústico se establece lo siguiente:
   a) Se dispondrá un bancal a modo de zócalo de tal forma que la edificación situada sobre él tenga un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y dos (2) plantas bajo rasante.
   b) El bancal no admitirá construcción alguna en su interior, deberá ejecutarse sobre los linderos de la parcela y el muro situado en el lindero posterior será revestido de piedra natural con el objeto de adaptarse al entorno natural.
   c) La edificación situada sobre el bancal se retranqueará desde el lindero posterior según lo establecido en el artículo 8.6.5 apartado 2.
   d) Se podrán instalar en plantas sótano (las situadas bajo rasante) piezas habitables.
2. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota inferior y el lindero posterior limitando con suelo rústico, o con EL, la edificación tendrá dos (2) plantas tomando como referencia la rasante oficial.

Parámetros de Uso

Artículo 8.6.12 **Compatibilidad y Localización de los Usos**

1. Uso Cualificado: vivienda en su categoría de Unifamiliar.

Como podemos observar la ordenanza de aplicación no indica límites de ocupación ni de edificabilidad, estableciéndose un retranqueo de 3 metros en el lindero posterior y lateral cuando la parcela linde con Suelo Rústico.

Para establecer el aprovechamiento virtual de la Ordenanza Ct, la valoración de la propiedad elabora una hipótesis en la que es posible materializar una edificabilidad de 1,558 m²/m², obtenida de la siguiente forma:
"Parcela mínima 100 m², con 6 metros de fachada lo que supone un 16,666 de fondo. Si se aplica el retranqueo de tres metros del lindero posterior obtenemos una parcela de 13,333

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de este documento mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwBOjv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwBOjv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

metros de fondo por 6 de fachada de lo que se deduce 82 m² de parcela resultante obtendremos 155,8 m² materializables sobre rasante por cada parcela de 100 m²"

Para establecer el aprovechamiento virtual de la Ordenanza Ct, la valoración de la propiedad elabora una hipótesis en la que es posible materializar una edificabilidad de 1,558 m²/m² (en base al retranqueo de los tres metros del lindero posterior).
Ese mismo aprovechamiento es adoptado por el Ayuntamiento a la hora de realizar la valoración Municipal.
La Técnico que suscribe entiende como correcto el cálculo del aprovechamiento realizado por la propiedad para la ordenanza Ct, por lo que ***adoptamos como edificabilidad a los efectos del presente Informe de Valoración 1,558 m²/m².***

6) Método de valoración a emplear para la valoración del suelo.

...

MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO:

Según establece en el apartado 3º de la Disposición Transitoria Tercera del RDL 2/2008:

...

El ***Artículo 40 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo establece:***

...

Artículo 41. *Margen de beneficio del promotor.*

...

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

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

$$F = VM \times (1 - b) - \Sigma C_i$$

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

En donde:

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

La ORDEN ECO ***ECO/805/2003*** *fue modificada posteriormente por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre.*
La Disposición adicional sexta de la Orden EHA/301/2007 estableció el margen mínimo de beneficio neto del promotor:
Viviendas de primera residencia: 18 %

B) VALORACIÓN:

I) HIPOTÉTICA PROMOCIÓN A CONSTRUIR:

En la finca a valorar se realizaría la hipotética promoción de viviendas unifamiliares entremedianeras de dos plantas de altura.

II) ANÁLISIS DEL MERCADO

Para establecer el valor de venta se ha realizado un minucioso estudio de mercado del ámbito espacial homogéneo donde está situada la finca objeto de valoración. Inicialmente hemos estudiado ofertas publicadas en la prensa local de fechas próximas a la fecha de valoración sin obtener datos que nos permitan conocer ofertas realizadas en ese momento.

Posteriormente hemos realizado la búsqueda de datos de la declaración de otros contribuyentes con motivo de la transmisión de fincas de similar tipología a la planteada como hipótesis, comenzando por la zona espacial homogénea, no obteniéndose datos de transmisiones dentro de ésta zona. Así pues hemos seguido buscando muestras en todas las áreas existentes en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria en las que es de aplicación la ordenanza Ct. Sin embargo tan sólo se encontró un Testigo situado en la [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
1188

[redacted] *debemos olvidar que las viviendas que existen en zonas de Ordenanza Ct son viviendas unifamiliares tipología entremedianeras, de una calidad constructiva media, en ocasiones de autoconstrucción, viviendas que en raras ocasiones se transmiten. El propio Plan General de Ordenación de Las Palmas en la definición la Ordenanza Ct indica que "corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de vivienda unifamiliar, surgidas en borde de accesos tradicionales, hoy enquistadas en el tejido urbano o en posiciones difícilmente tolerables. Se propone el mantenimiento de lo tradicionalmente existente permitiendo, en todo caso pequeñas ampliaciones".*

No habiendo encontrado datos suficientes en áreas de ordenanza Ct buscamos dentro del Municipio de Las Palmas de Gran Canaria muestras en zonas de Ordenanza Ca, ordenanza similar en esencia a la ordenanza Ct, encontrado en esas zonas datos suficientes para realizar la valoración.

Los citados datos proceden de transmisiones reales obtenidas de la herramienta informática M@gin perteneciente a la Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad. Dicha herramienta almacena todos los documentos públicos notariales otorgados, actualizándose diariamente los datos obrantes en la misma.

Viviendas:

Nº	***Compraventa/ex pediente/fecha***	***Localización.*** *TM Las Palmas de Gran Canaria*	***Tipo constructivo/ sup const/ Año constr***	***Superficie const***	***Precio***
1	*2013/309204 Abril de 2013*	*C/ Francisco de Torquemada Nº 22*	*Viv un entremedianeras Sc 208,55 m² Año 1948*	*208,55*	*180.000,00*
2	*2010/137515 15 de abril 2010*	*C/ Diego de Zurita Nº 3*	*Vivi un entremedianeras Sc 79,44 m². Año 1991*	*79,44*	*96.740,62*
3	*2008/246269 21 de agosto 2008*	*C/ Alceste Nº 52,*	*Vivi un entremedianeras Sc 116,00 m² Año 1958*	*116,00*	*140.000,00*

129
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

4	*2008/211703* *2 de julio 2008*	*C/ Ladera de La Matula Nº 13*	*Vivi un entremedianeras* *Sc 136,00 m² Año 1959*	*136,00*	*183.000,00*
5	*2011/1044264* *30 de nov. 2011*	*C/ Pico Viento Nº 77*	*Vivi un entremedianeras* *Sc 141,00 m² Año 1950*	*141,00*	*120.000,00*
6	*2009/272930* *22 de octubre 2009*	*C/ Juan Fontan Nº 44*	*Vivi un entremedianeras* *Sc 192,00 m² Año 1944*	*192,00*	*240.000,00*

III) HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS

Debido al uso de muestras cuya transmisión se ha realizado en fechas anteriores y posteriores a la fecha de valoración considerada, debemos homogeneizar los distintos valores en función de la variación del IPC del precio de la Vivienda, calculado con los datos facilitados por la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento del Gobierno de España. Se obtienen los siguientes valores dependiendo del trimestre de transmisión. (Anexo 1).

Así mismo debemos homogeneizar algunas de las muestras por un coeficiente de antigüedad y estado de conservación ya que algunos de los inmuebles no son de nueva construcción (Anexo 2).

Nº testigo	***Fecha de transmisión***	***IPC Fecha de transmisión***	***Coef. Corrección IPC por fecha de transmisión IPC marzo 2009 113,7000 IPC marzo / IPC mes transmisión***
1	*Abril 2013*	*81,20*	*1,40025*
2	*Abril 2010*	*105,40*	*1,07875*
3	*Agosto 2008*	*118,40*	*0,96030*
4	*Julio 2008*	*118,4*	*0,96030*
5	*Novie 2011*	*94,90*	*1,19810*
6	*Octubre 2009*	*110,00*	*1,03364*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organismo Autónomo
Presupuestaria
En la dirección https://sede.lpgc.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
1190

Nº testigo	Antigüedad del testigo	Coef. X antigüedad ANEXO 3	Coef antigüedad bien a valorar (nuevo) 1,00 Coef. = 1,00 / coef antig.	Estado de conservación	Coef. Estado de conservación	Estado de consv bueno 1,00 Coef aplicar 1,00/coef x consv
1	61	0,70	1,42857	Bueno	1,00	1,00000
2	18	0,89	1,12360	Bueno	1,00	1,00000
3	51	0,73	1,36986	Regular	0,92	1,08696
4	50	0,73	1,36986	Bueno	1,00	1,00000
5	59	0,71	1,40845	Bueno	1,00	1,000000
6	65	0,69	1,44928	Regular	0,92	1,08696

Nº	Valor testigo €	Coeficiente corrección IPC	Coef. Homog Antig Anexo 3	Coeficiente por estado conservación Anexo 3	Valor homogeneizado €	Superficie construida	Módulo €/m²
1	180.000,00	1,40025	1,42857	1,00000	360.063,93	208,55	1.726,51
2	96.740,62	1,07875	1,12360	1,00000	117.257,71	79,44	1.476,05
3	140.000,00	0,96030	1,36986	1,08696	200.181,86	116,00	1.725,71
4	183.000,00	0,96030	1,36986	1,00000	240.732,21	136,00	1.770,09
5	120.000,00	1,19810	1,40845	1,000000	202.495,67	141,00	1.436,14
6	240.000,00	1,03364	1,44928	1,08696	390.792,67	192,00	2.035,38
VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO							**1.694,98**

VALORES DE VENTA:

Módulo medio de venta Vivienda = 1.694,98 €/m²

Edificabilidad sobre rasante = 1,558 m²/m²

IV) MARGEN O BENEFICIO NETO DEL PROMOTOR (b):

Beneficio neto del promotor vivienda = 18 %.

V) PAGOS NECESARIOS CONSIDERADOS:

V a) Coste de construcción, presupuesto de contrata:

...

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
125

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias consideró criterio objetivo y prudente no incrementar el coste de la construcción del Colegio de Arquitectos por el momento económico, que a la fecha de valoración, el sector de la construcción estaba inmerso.

Coste construcción según Catastro:

El coste de construcción para el uso residencial, *partiendo del Módulo Básico de la Construcción del año 2008 (sobre la base del Módulo M), correspondiente a Las Palmas de Gran Canaria, que actualizado al momento al que ha de referirse la valoración, por aplicación del coeficiente de actualización establecido en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, para el año 2009 resulta, MBC2 (año 2008) x 1,02:*

MBC2 (actualizado año 2009) = 650,00 x 1,02 = 663 €/m²

Vivienda *Dado que la tipología constructiva es residencial, viviendas unifamiliares de carácter urbano, en línea o manzana cerrada 2 (1.2.2.2), debemos aplicar un coeficiente de* ***1,65*** *establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, por tanto el coste de construcción de uso residencial para el año 2009 es de* ***1.093,95 €/m².***

Se ha considerado un coste de la construcción 2 por las enormes dificultades constructivas que conlleva la topografía del terreno que deberá llevar aparejado entre otros la construcción de importantes muros de contención. La fuerte pendiente del terreno queda suficientemente acreditada tanto en las fotografías que se anexan en el presente Informe como en la hoja de aprecio de la propiedad que en la hoja 5 de la misma indica que "las superficies reales y registrales son similares y, en todo caso, la diferencia es inocua a los efectos que ahora importa. La pequeña diferencia se puede justiciar por las dificultades de la medición en los terrenos con grandes saltos topográficos"

Coste de la construcción del Colegio de arquitectos:

Obtenemos el coste de ejecución material empleando los baremos del colegio de Arquitectos de Canarias, siendo el coste prototipo medio aplicable a la provincia de Las Palmas en el año 2008 de ***590,09 €/m².***

Ayuntamiento Palmas
Órgano de Gestión Presupuestaria
En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

1192



El coste unitario Orientativo de construcción, *es una aproximación al coste real de ejecución material, lo obtenemos aplicando la siguiente fórmula:*

$$Co = C_P \times Z \times M \times U_T \times Q \times P$$

Siendo para viviendas:

C_P = *Coste del prototipo medio provincial (**590,09** €/m²)*

Z = *Coeficiente Zonal, (Gran Canaria centro **1,00**).*

M = *Coeficiente moderador, (500 m² < S < 5000 m² **1,00**)*

U_T = *Coeficiente de uso y tipolog, (unifamiliares **1,20**)*

Q = *Coeficiente de calidad, (Standard **1,00**)*

P = *Coeficiente de Ponderación (Viviendas con S 180 – 130 m², **1,10**)*

*Para viviendas Co = 590,09 x 1,00 x 1,00 x 1,20 x 1,00 x 1,10 = **778,92 €/m²***

Estos costes son de ejecución material para hallar los costes de ejecución por contrata deberemos incrementar los costes de ejecución material con un porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial del constructor (22%).

Coste de ejecución por contrata vivienda = coste de ejecución material x 1,22 = 778,92 x 1,22 = 950,28 €/m²

Costes De La Construcción

Presupuesto ejecución por contrata** = (1.093,95 + 950,28) / 2 = **1.022,115 €/m²

Presupuesto ejecución material = 1.022,115 / 1,22 = 837,79918 €/m² construido

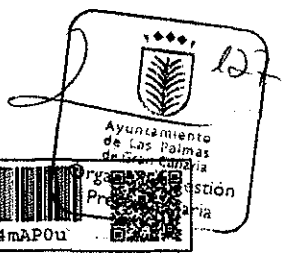
V b) Honorarios facultativos:

...

La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias en sesión celebrada el día 24 de julio de 2013 Acordó rebajar los citados honorarios un 20 %, por la situación económica en la que el sector de la construcción estaba inmerso a la fecha de valoración. La reducción se ha aplicado directamente sobre los porcentajes que estiman los distintos colegios profesionales.

127

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) 4,48 % P.E.M.˚ (837,79918 x 0,0448) = ***37,53340 €***

Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras 30 % (H) (37,53340 x 0,30) = ***11,26002 €***

Honorarios por Seguridad y Salud 35 % Honorarios dirección de obras (11,26002 x 0,35) = ***3,94101 €***

Honorarios de Ingeniero por Proyecto y Dirección 0,40 % P.E.M (837,79918 x 0,004) = ***3,35120 €***

5 % IGIC Σ Honorarios = ***2,80428 €***

Total Honorarios = 58,88991 €

V c) Gastos de gestión:

Se estiman los siguientes datos:

- Compra del solar

Se estima que el módulo medio de valor de repercusión de suelo a los efectos de la liquidación del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados = 150 €/m²

6,50 % de pago de Transmisiones Patrimoniales por la compra del solar (150,00 x 0,065) = ***9,75 €***

0,25 % de Notaría por la compra del solar (150,00 x 0,0025) = ***0,375 €***

0,10 % de Registro por la compra del solar (150,00 x 0,0010) = ***0,15 €***

Gastos por la compra del solar = 10,275 €

- Obra nueva

Coste de Ejecución Material = 837,79918 €

0,75 % Actos Jurídicos Documentados Declaración Obra Nueva (837,79918 x 0,0075) = ***6,28349 €***

0,25 % de Notaría por la Declaración Obra Nueva (837,79918 x 0,0025) = ***2,09450 €***

0,10 % de Registro por la Declaración Obra Nueva (837,79918 x 0,0010) = ***0,83780 €***

Gastos por la Declaración de Obra Nueva = 9,21579 €

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Esta dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwBOjv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwBOjv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

- Seguro Decenal

Seguro decenal 1% de la ejecución material (837,79918 x 0,01) = ***8,37799 €***

Inspección Técnica (OCT) 1% de la ejecución material (837,79918 x 0,01) = ***8,37799 €***

Gastos por seguros en la obra = 16,75598 €

- Licencia de obras

Tasas e impuestos de construcciones e instalaciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las Palmas de Gran Canaria 3,30 % de la ejecución material (837,79918 x 0,033) = ***27,64737 €***

- Otros gastos.

Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% de la ejecución material (837,79918 x 0,01) = ***8,37799 €***

TOTAL GASTOS DE GESTIÓN = 72,27213 €

V d) GASTOS FINANCIEROS:

Se estiman los siguientes factores:

- *Se solicitará una financiación ajena por el coste de construcción:* ***1.022,115 €***
- *2 años de plazo de ejecución de la promoción.*
- *En el primer año se solicitará la mitad del dinero y el segundo año el resto del dinero.*
- *Préstamo al promotora 30 años, con un interés del 3,439 fijo los dos primeros años, y los dos primeros años de carencia, en que sólo se abonarán intereses y no se amortizará préstamo (según Acuerdo de la ponencia de 24 de julio de 2013, tipo medio publicado por el Banco de España para préstamos hipotecarios año 2009)*

En consecuencia se estiman los siguientes gastos financieros.

Año	***Cantidad del préstamo solicitada***	***Interés %***	***Capital***
Primero	*511,0575 €*	*3,439*	*17,57527*
Segundo	*1.022,115 €*	*3,439*	*35,15053*
Gastos financieros			***52,72580***

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

GASTOS TOTALES = 58,88991 + 72,27213 + 52,72580 = 183,88784 €

VI) VALOR DEL TERRENO (VIVIENDAS):

Aplicando la fórmula recogida en la Orden ECO/805/2003:

$$F = VM \times (1-b) - \Sigma C_i$$

Siendo:

F: Valor del terreno

Precio unitario medio homogeneizado adoptado para el uso de vivienda es:

Vventa = 1.694,98 €

b. Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno ***0,18***

ΣC_i. Sumatoria de cada uno de los pagos necesarios considerados

Coste de la construcción = ***1.022,115 €***

Gastos = ***183,88784 €***

Por lo tanto:

F = 1.694,98 x (1-0,18) – (1.022,115 + 183,88784) = 183,88076 €/m² edificable.

Según hemos indicado en un apartado anterior la edificabilidad de aplicación para la ordenanza Ct es 1,558 m²/m² por lo que para calcular el valor unitario de terreno deberemos multiplicar este valor de repercusión de terreno por la edificabilidad por metro cuadrado.

Valor unitario de suelo = 183,88076 x 1,558 = 286,49 €/m² de suelo a expropiar.

Por lo anteriormente expuesto el valor de 1 m² de suelo a expropiar clasificado como Espacio libre, situado en la Carretera de Chile, TM Las Palmas de Gran Canaria asciende a la cantidad de DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EUROS (286,49 €)".

V.- La hoja de aprecio del particular no se acepta por los motivos expuestos por la Técnico en su informe de valoración:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Copia auténtica
Para verificar la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

1196

- "Se realiza la hoja de aprecio con una superficie de 5.926 m², habiendo sido ésta calculada en el plano denominado Ubicación de la finca 36.427 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Las Palmas de Gran Canaria. En ese Plano se clasifica como Espacio Libre unos trocitos que no están clasificados de ese modo, ya que es de aplicación la Ordenanza Ct. Por ello la superficie categorizada como Espacio Libre es menor que la calculada en el citado plano.
- Para fijar el aprovechamiento de aplicación se han cuantificado los aprovechamientos de las parcelas próximas más representativas y del promedio que corresponde a los suelos limítrofes fijándose que el 70,22 % de la superficie se encuentra afectada por la ordenanza Ct y en el 29,78 % de la misma es de aplicación la ordenanza M6, sin embargo, el art. 24.1 a) del RDL 2/2008 establece que si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. La finca objeto de expropiación se encuentra incluida por el planeamiento dentro del ámbito espacial homogéneo de la Ordenanza Ct, siendo por lo tanto aplicable únicamente el aprovechamiento de esta Ordenanza.
- En la hoja de aprecio establecen dos tipologías constructivas distintas, viviendas unifamiliares y viviendas plurifamiliares. Sólo estudiamos las viviendas unifamiliares ya que es la tipología que corresponde con la ordenanza de aplicación en el ámbito espacial homogéneo. Así pues el valor en venta de viviendas unifamiliares se establece en 2.600 €/m², mientras que si hacemos la media aritmética del valor de los testigos aportados se obtiene un valor en venta de 2.344,46 €/m², muy inferior al valor en venta adoptado.
- Los testigos 1,2, 4 y 10 son viviendas tipo dúplex en edificio de varias plantas de altura, con otra ordenanza totalmente distinta a la de aplicación en la que sólo se podrían construir viviendas unifamiliares entre medianeras.
- Los testigos 5, 6 y 7 son viviendas unifamiliares adosadas con jardín, no siendo ésta la tipología de la hipotética promoción a construir que serían viviendas unifamiliares entre medianeras.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

- El testigo Nº 11, no es de nueva construcción y no se ha homogeneizado por los correspondientes coeficientes de antigüedad y estado de conservación.
- El testigo Nº 12 está construido sobre una parcela que es de aplicación la Ordenanza D 250 que corresponde con áreas de la ciudad con edificaciones de vivienda unifamiliar retranqueadas en todos sus linderos, conformando zonas de baja densidad, no comparables en ningún caso con la hipotética promoción a construir (viviendas unifamiliares entre medianeras).
- Como coste de la construcción se adopta el del Catastro. Sin embargo es criterio de la Comisión de Valoraciones adoptar como coste de la construcción una media entre el coste de la Construcción del catastro y el del Colegio de Arquitectos.
- Se actualiza el valor unitario del módulo M por aplicación del IPC de cada uno de los años transcurridos desde la aprobación del módulo M (año 2005) hasta la fecha de valoración. Sin embargo los valores catastrales deben actualizarse por aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en las respectivas Leyes de Presupuestos Generales del Estado para los años 2006, 2007, 2008 y 2009 respectivamente.
- Se calculan los gastos de la construcción y de la promoción a tanto alzado sin explicar porque se adoptan esos porcentajes y no otros. Sin embargo es criterio de la Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias calcular de forma pormenorizada todos y cada uno de los gastos que tendría un promotor para realizar una promoción similar."

Por lo expuesto,

SE ACUERDA que el justiprecio de la finca nº 36.427, situada en la carretera de chile y calificada como espacio libre sea de DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL EUROS Y CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS EL METRO CUADRADO (286,49€/m²), cifra a la que hay que aplicarle el 5%, en concepto de premio de afección, por lo que ascendería a **TRESCIENTOS EUROS Y OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS EL METRO CUADRADO (300, 82€/ m²).**

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer por los particulares afectados recurso potestativo de reposición ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, en el plazo de un mes a contar desde el día

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
En la dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacion/index.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u

1198

siguiente al de su notificación, o alternativamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas de Gran Canaria, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro que considere pertinente

Por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa".

Y para que surta los efectos oportunos expido la presente en Las Palmas de Gran Canaria, haciendo constar que la aprobación del acta no se incluyó en el orden del día de esa sesión, por lo que su aprobación está pendiente de la próxima sesión de la Comisión.

LA PRESIDENTA [redacted] **LA SECRETARIA** [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ES COPIA AUTÉNTICA DE DOCUMENTO PÚBLICO ADMINISTRATIVO ELECTRÓNICO
Este documento ha sido firmado electrónicamente por.
[redacted]
Fecha: 14/02/2014 - 11:59:34
Fecha: 14/02/2014 - 09:35:33
[redacted]dirección https://sede.gobcan.es/rge/verificacionAndex.jsp puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
01FwB0jv0AXmDErGyEXsKjbMEmV4mAP0u
La presente copia ha sido descargada el 14/02/2014 - 12:58:17

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA. SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Plaza de San Agustín 6
Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 30 64 60
Fax.: 928 30 64 62
Email: s2contadm.lpa@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario
Nº Procedimiento: 0000062/2014
NIG: 3501633320140000222
Materia: Expropiación forzosa
Resolución: Sentencia 000219/2018

Intervención:	Interviniente:	Procurador:
Demandante	[redacted]	[redacted]
Demandante	[redacted]	[redacted]
Demandante	[redacted]	[redacted]
Demandado	[redacted]	
Perito	[redacted]	
Codemandado	[redacted] GRAN CANARIA	[redacted]

SENTENCIA

20.09.2018

Ilmos/as Sres:

Presidente:

[redacted]

Magistrados:

[redacted]

[redacted]

En Las Palmas de Gran Canaria a 29 de julio de 2.018.

Visto, por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de Las Palmas), el recurso contencioso-administrativo seguido como procedimiento en primera instancia con el nº 62/14; en el que fueron partes: como demandantes, la entidad mercantil GESTIÓN DE PATRIMONIOS VIBET S.L., y la comunidad de propietarios RPQ INVESTIMENT, representados por [redacted], a su vez, representado procesalmente por la Procuradora [redacted] y defendidos por Letrada; como Administración demandada, la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, representada y defendida por Letrado/a del Servicio Jurídico del

R - 20.09.2018

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

REMITENTE: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda. Las Palmas de Gran Canaria

DESTINATARIOS

Nombre	Nº colegiado	Colegio
[redacted]	314	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas
[redacted]	123	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas

Serv. Jurídico Cac Lp

DATOS DEL PROCEDIMIENTO

NIG:	3501633320140000222
Orden Jurisdiccional:	Contencioso-administrativo
Procedimiento:	Procedimiento ordinario 0000062/2014

RESOLUCIÓN NOTIFICADA

SENTENCIA TEXTO LIBRE ABSOLUTO

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
[redacted] Letrado/a de la Administración de ...	20/09/2018 - 10:55:46

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.

Gobierno de Canarias; y, como parte codemandada, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, representado por el Procurador [redacted] y defendido por Letrado/a de los Servicios Jurídicos municipales; versando sobre justiprecio en expediente expropiatorio por ministerio de la ley; siendo la cuantía de catorce millones ciento cincuenta y seis mil quinientos treinta y seis euros con sesenta y cinco céntimos de euro (14.156.536,65 €).

I. ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO. El Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, de 31 de enero de 2.014, que puso fin a expropiación por ministerio de la ley (exte nº 137/09) , literalmente dice: " *Se acuerda que el justiprecio de la finca nº 36.427, situada en la carretera de Chile y clasificada como espacio libre sea de doscientos ochenta y seis mil euros y cuarenta y nueve céntimos el metro cuadrado (286,49 €/m2), cifra a la que hay que aplicarle el 5% en concepto de premio de afección, por lo que ascendería a trescientos euros y ochenta y dos céntimos el metro cuadrado (300,82 €/m2)".*

SEGUNDO. Contra dicho Acuerdo se interpuso recurso contencioso-administrativo por la Procuradora [redacted], en nombre y representación de la entidad mercantil GESTIÓN DE PATRIMONIOS VIBET S.L., y la comunidad de propietarios RPQ INVESTIMENT, representados por D. Luis Villegas Delgado, que fue admitido a trámite.

TERCERO. En su momento, se formuló la correspondiente demanda en la que se pedía la estimación de recurso contencioso-administrativo y que, en su día, se dicte sentencia que fije el justiprecio de los terrenos expropiados en la suma de catorce millones ochocientos cuarenta y ocho mil ochocientos sesenta y siete euros con ochenta y seis céntimos de euro (14.848.867,86 €), incluido el 5% de premio de afección, mas los correspondientes intereses.

CUARTO. Dado traslado para contestación, la Letrada del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias, se opuso al recurso y pidió su desestimación, e igual solicitud formuló la representación procesal del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

QUINTO. Por Auto de 20 de julio de 2.015 se recibió el pleito a prueba,con admisión de todas las pruebas propuestas, si bien con posterior estimación de recurso de reposición a los efectos de denegación de la prueba solicitada por la parte demandante referida a la testifical de los miembros de la Comisión de Valoraciones de Canarias.

SEXTO. A la finalización del periodo probatorio se dio traslado para conclusiones, que evacuaron todas las partes con ratificación en sus respectivas pretensiones.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Fue ponente el Ilmo.Sr. D. [redacted], que expresa el parecer unánime de la Sala.

II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

PRIMERO. Contenido del Acuerdo recurrido.

El Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, de 31 de enero de 2.014, que puso fin a procedimiento de expropiación por ministerio de la ley, literalmente dice: *" Se acuerda que el justiprecio de la finca nº 36.427, situada en la carretera de Chile y clasificada como espacio libre sea de doscientos ochenta y seis mil euros y cuarenta y nueve céntimos el metro cuadrado (286,49 €/m2), cifra a la que hay que aplicarle el 5% en concepto de premio de afección, por lo que ascendería a trescientos euros y ochenta y dos céntimos el metro cuadrado (300,82 €/m2)".*

En la fijación del justiprecio se partió de los siguientes datos:

a) El destino de parte de la finca registral nº 36.427, situada en la carretera de Chile de Las Palmas de Gran Canaria, a uso dotacional, para Espacios Libres, conforme al planeamiento vigente en la fecha de la expropiación: Adaptación Básica del Plan General de Ordenación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

b) La valoración como suelo urbanizado al hallarse en la situación de los artículos 12.3 y 24.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008.

c) La inclusión de la parte expropiada de la finca registral (la destinada a Espacios Libres), a efectos de edificabilidad, en el Ámbito Espacial Homogéneo de la Ordenanza Ct, cuyo uso mayoritario es el de edificación unifamiliar para uso residencial, con un aprovechamiento virtual sobre rasante de 1,558 m2/m2, en base a la necesidad de retranqueo de los tres metros del lindero posterior.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
13

d) La determinación del valor del suelo conforme al método residual por la fórmula de cálculo del procedimiento estático de la Orden ECO/805/2003 modificada por la Orden EHA/3011/2007, partiendo de los siguientes valores:

-- En cuanto al valor del inmueble en hipótesis de edificio terminado: se llega a un valor medio homogeneizado de 1.694,98 €/m2.

-- En cuanto al margen o beneficio neto del promotor: se fija en el 18%, conforme a la Disposición Adicional Sexta de la Orden EHA/3001/0027.

-- En cuanto pagos necesarios considerados, se fija un importe de 1.0222,15 € por costes de construcción, a los que se suman honorarios facultativos, gastos de gestión y gastos financieros, por importe de 183,88784 €/m2.

Se llega así al valor de repercusión del suelo (F) :

F= 1,694,98X (1-0,18) –(1.022,115 + 183,88784) = 183,88076 € m2 edificable.

d) Como consecuencia, se llega a un valor unitario unitario, resultado de multiplicar el valor del terreno por la edificabilidad, que asciende a 286,49 €/m2 (1,5888 m2/m2 X 183,88076 €/m2), con la siguiente conclusión final:

"Por lo anteriormente expuesto el valor de 1 m2 de suelo a expropiar clasificado como Espacio Libre, situado en la carretera de Chile, TM de Las Palmas de Gran Canaria, asciende a la cantidad de doscientos ochenta y seis euros con cuarenta y nueve céntimos de euros (286,49 €)".

SEGUNDO. En cuanto a los motivos de impugnación de dicho Acuerdo.

En el proceso son varios los motivos de impugnación de dicho Acuerdo, que van referidos:

a) A la concreta superficie a expropiar de la finca registral, que, según la parte demandante, se debe extender a 4.628,47 m2 que están clasificados como suelo urbano consolidado y calificados como Espacio Libre, mas otros 849,90 m2 que tienen la misma clasificación urbanística con ordenanza Ct pero sin posibilidad de ser materializados por su carácter residual por determinación del planeamiento.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

b) A la delimitación del Ámbito Espacial Homogéneo a tener en cuenta a efectos de edificabilidad, que, según la parte, alcanza una superficie de 25.971 m2 con parcelas con Ordenanza Ct, parcelas con Ordenanza M6, parcelas dotacionales y otra para Estación de Servicios, y con una edificabilidad media de 3,26 m2/m2.

c) Al valor de repercusión del suelo que, según dice, es incluso superior al planteado por la propiedad en la hoja de aprecio y que, siempre según su posición, debe partir del valor en venta de viviendas recién terminadas, con especial crítica a los valores que tomó la Comisión en aplicación del método residual estático con referencia, únicamente, a viviendas unifamiliares.

Y dichos motivos se opone tanto la Administración de la Comunidad Autónoma como el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con diversos argumentos que iremos examinando en los siguientes fundamentos en relación con los motivos de impugnación del acuerdo.

TERCERO. En cuanto a la legitimación de los demandantes como titulares de la finca registral en la que se sitúa el suelo con destino dotacional.

La descripción registral de la finca nº 36.427 del Registro de la Propiedad nº 2 de Las Palmas de Gran Canaria (Tomo 1926, Libro 404, Folio 112, Inscripción 3), donde se situan los terrenos expropiados, es la siguiente:

"*Trozada de terreno con una cabida de dieciséis mil cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados, situada en Guanarteme en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.*

Linderos: al Norte con la carretera de Circunvalación a Las Palmas; al sur en parte con propiedad de D. [redacted] *y en parte con la propia finca de su procedencia; al Este, con la parte de la finca matriz de que fue objeto de expropiación a favor de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias, y en parte con la carretera que del Puerto de La Luz conduce a Tamaraceite, conocida como Carretera de Chile; y al Oeste con una fina matriz de la que procede.*

Esta superficie reseñada de la finca se corresponde con los terrenos afectados en su día, al Sector 5, Polígono 1, delimitados posteriormente para su gestión en el Plan Especial de Reforma Interior "Carretera de Chile",,APRB y califcados a día de hoy como espacio libre y OAS".

Por su parte, el artículo 3 de la LEF, literalmente dice:

"*1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho objeto de la expropiación.*

2. Salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad,

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

que sólo puede ser destruida judicialmente, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registro fiscales, o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente".

Pues bien, en el caso, aunque el Ayuntamiento aprovecha la contestación a la demanda para cuestionar la titularidad, llegando a pedir que sea la jurisdicción civil la que lo determine, lo hace de una forma genérica y abstracta, con referencias a la finca matriz, pero sin un solo argumento que permita dejar de aplicar el precitado artículo 3 de la LEF, y, sobre todo, sin cuestionar la legitimación procesal de los recurrentes en esa condición de titulares registrales.

No estamos aquí ante otros litigios entre las mismas partes en los que la cuestión controvertida era la extensión de las fincas y su relación con el demanio, sino que estamos ante una finca descrita registralmente, cuya titularidad no es controvertida por nadie – ni siquiera lo fue por el propio Ayuntamiento en momento alguno de su vida registral independiente -- , en cuyo interior se sitúan los terrenos con destino dotacional objeto de expropiación, sin que ni el órgano de valoración ni el propio Ayuntamiento cuestionen la realidad registral.

En este sentido, a la certificación registral acompañada al escrito de demanda, se une la explicación de la parte demandante sobre el origen de la finca tal y como se describe registralmente: " *Esta superficie reseñada de la finca se corresponde con los terrenos afectados en su día, al Sector 5, Polígono 1, delimitados posteriormente para su gestión en el Plan Especial de Reforma Interior "Carretera de Chile",,APRB y califcados a día de hoy como espacio libre y OAS".*

Al respecto queda acreditado, por la documental acompañada a la demanda y también por los informes periciales:

a) Que en el Proyecto de Compensación del Sector 5 Las Torrres, Polígono 1, de 1.997, se aprobó por el propio Ayuntamiento la delimitación física de la finca de aportación nº 47 conforme al plano nº 2 del Proyecto acompañado como documento nº 3 de la demanda.

b) Que por Decreto del Alcalde-Presidente de 27 de noviembre de 2.001, por el que se modifica dicho Proyecto de Compensación, se excluyen del Sector las fincas que han sido clasificadas como suelo urbano por la Revisión del Plan General, una de ellas la finca nº 47, a cuyo fin se acompaña a la demanda plano nº 2 del Proyecto de Compensación modificado con las fincas excluidas.

c) Que es, precisamente, como consecuencia de dicha exclusión cuando se procede a la inscripción de la finca nº 47 excluida del Proyecto de Compensación, ya como finca registral

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

independiente, junto con otras, incluyéndose en su descripción que " *Esta superficie reseñada de la finca se corresponde con los terrenos afectados en su día, al Sector 5, Polígono 1, delimitados posteriormente para su gestión en el Plan Especial de Reforma Interior "Carretera de Chile",,APRB y califcados a día de hoy como espacio libre y OAS".*

Mas aún ni durante la tramitación del Proyecto de Compensación de dicho Sector 5, ni en el Decreto del Alcalde, de 27 de noviembre de 2001, que modificó el Proyecto de Compensación, se puso en duda la titularidad de los terrenos, de forma que la tesis del Ayuntamiento no deja de suponer un cierto absurdo jurídico pues a la vía civil se acude cuando existe controversia y, en el caso, nadie niega ni ha negado la titularidad registral que deriva, precisamente, de la decisión municipal de exclusión de dichas de aquel Proyecto.

Es mas, el primer informe técnico municipal, de 20 de enero de 2.011, ya alude a la finca registral matriz dividida en cinco fincas registrales una de las cuales es la inscrita a nombre de los recurrentes.

Solo añadir que reiterada jurisprudencia ha advertido que la titularidad registral legitima la expropiación y que constituye un mandato a la Administración expropiante de asumir dicha legitimación, salvo prueba en contrario que, en el caso, ni siquiera se ha intentado, prueba en todo caso de que existen títulos contradictorios o que se discute la titularidad.

En relación con ello, la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 2.012 (recurso 5700/2008 advierte que *"(..) En la materia constituye regla general que el expediente se entienda con el propietario del bien expropiado, esto es, con quien, salvo prueba en contrario, aparezca como tal en los registros públicos que, como el de la Propiedad, producen presunción de titularidad únicamente destruible mediando intervención judicial (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). En su defecto, con las personas a las que los registros fiscales y administrativos atribuyan esa condición o, en último término, con las que lo sean pública y notoriamente. Así se expresa, con parecidos términos, el artículo 3 de la Ley de Expropiación Forzosa. Ahora bien, si existe controversia, si se presentan propietarios que esgrimen «títulos contradictorios», el trámite ha de entenderse con todos ellos, según dispone el artículo 5, apartado 2, de la Ley citada en segundo término. En tal caso, el justiprecio debe consignarse [artículo 51, apartado 1, letra b), del Reglamento de Expropiación Forzosa].*

De los preceptos considerados se colige que, tratándose de bienes inmuebles, cual es el caso, en primer lugar se reputa dueño o titular de derechos sobre los mismos a quien resulte serlo conforme al Registro de la Propiedad. Sólo en su defecto, esto es, subsidiariamente, merece esa condición quien la acredite en virtud de registros administrativos y en último lugar, a falta también de los mismos, a quien notoria y públicamente se le tenga por tal (véase en este sentido la Sentencia de 26 de enero de 2005 -recurso 2026/01-).

(...) Por ello, el artículo 5 de la Ley dispone que también serán parte en el expediente quienes presenten «títulos contradictorios» sobre el objeto a expropiar, expresión que alude a una

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

contraposición irresoluble prima facie porque las diferentes credenciales se niegan mutuamente, aunque alguna de ellas se beneficie de una presunción que no deja de ser iuris tantum (artículos 38, párrafo primero, y 97, en relación con el 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y que, por consiguiente, puede destruirse ante quien tenga la potestad jurisdiccional y la competencia para decidir de forma definitiva y firme sobre la titularidad. En otras palabras, debe darse por existente el derecho que figure inscrito mientras no exista contradicción; derecho que, de haber oposición, puede ser destruido, pero no en un recurso contencioso-administrativo sino en un proceso civil en el que se ventile la cuestión (véanse, por todas, las Sentencias de 17 de noviembre de 2004 -recurso 5402/2000-; 15 de noviembre de 2006 -recurso 7726/03-; y 1 de diciembre de 2008 -recurso 3910/2005-)2.

Doctrina plenamente aplicable al caso, en el que no hay títulos contradictorios en relación a la finca registral, ni siquiera sospecha de contradicción, ni nada que se parezca.

Por lo demás, tampoco existe verdadera controversia en cuanto a la inclusión en la finca registral de los terrenos destinados a Espacios Libres cuya superficie concreta será objeto de examen en el siguiente Fundamento hasta el punto que los propios informes municipales incorporados al expediente no cuestionan dicha inclusión sino su concreta extensión.

CUARTO. Sobre la superficie a expropiar, limitada a los terrenos con destino dotacional situados en el interior de la finca registral.

La Comisión de Valoraciones, que no discute la titularidad registral de la finca, y la da por acreditada, renuncia a establecer la concreta superficie expropiada, limitándose a advertir que la propiedad se refiere a una superficie de 5.926 m2, conforme al plano de ubicación de la finca elaborado por topógrafo que se acompaña al expediente, en el que se incluyen unos "trozitos" a los que es de aplicación la ordenanza Ct, a cuyo fin hace propio el informe de la técnico de la Comisión en el que se concluía:

"Consultado el Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria. Vigente a la fecha de valoración, aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio de Canarias en sesión celebrada el día 9 de marzo de 2005, observamos que, tal y como establece el Informe Técnico municipal anteriormente citado, varios trozitos que en el Plano aportado por la propiedad se señalan y se cuantifican como Espacio Libre, el Plan General los clasifica como Suelo Urbano siendo de aplicación la Ordenanza Ct.

Por lo anteriormente expuesto y habiendo comprobado que parte de la superficie cuantificada por la propiedad como espacio libre no está clasificada como tal y puesto que la Técnico que suscribe carece de medios materiales para determinar la superficie exacta a efectos de expropiación y no siendo competencia de la Comisión cuantificar la superficie objeto de expropiación, en el presente informe se calculará un valor unitario de suelo que deberá aplicarse por quien corresponda a la superficie objeto de expropiación".

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Es decir, la única razón que lleva a la Comisión a no concretar la extensión de la superficie expropiada es que en la solicitud de expropiación se incluyen terrenos situados en la finca registral pero que quedan fuera del Espacio Libre, sobre lo cual sostiene la parte demandante que un total de 849,90 m2 tienen la misma clasificación y categorización con ordenanza Ct, si bien no tienen posibilidad de ser materializados por su carácter residual por determinación del planeamiento.

En ningún apartado dice la Comisión que haya renunciado a determinar la superficie por tratarse de una cuestión compleja – como apunta la Administración autonómica en su escrito de contestación-- sino que lo que dice es que no lo hace porque la propiedad incluyó, indebidamente, una parte con aprovechamiento urbanístico.

Por lo demás, la fijación del justiprecio supone no solo establecer un valor del suelo por metro cuadrado de suelo a expropiar sino llevar a cabo las operaciones que lleven al valor final de los bienes expropiados porque, de no ser así, no se trataría de un verdadero justiprecio, que no es otro que el valor final y total del suelo expropiado, esto es, el valor por metro cuadrado en relación a la concreta superficie expropiada.

En cualquier caso, la superficie que cuenta con aprovechamiento en el planeamiento debe quedar extramuros del procedimiento expropiatorio al no quedar acreditada esa imposibilidad de materializar la edificación prevista en ese concreto espacio, además de no estar destinada a destino dotacional y no ser aplicable la expropiación por ministerio de la ley.

A partir de aquí, el informe pericial acompañado a la demanda, en relación a la superficie real de los terrenos destinados a Espacios Libres, lleva a cabo una labor de superposición de la finca registral sobre la cartografía del Plan General a los efectos de dar por acreditado que en su interior se sitúan las dos parcelas destinadas a Espacios Libres, incluyendo las siguientes explicaciones:

"*Se trata de dos porciones de terrenos situadas al norte y sur de la finca que identificamos como EL1 y EL2 respectivamente.*

Los linderos de la finca 36.427, abarcan en su totalidad el Espacio Libre 1, situado al Norte (EL-Norte), mientras que el Espacio Libre 2, situado al Sur) (EL-Sur) se encuentra incluido en un 87% del mismo, puesto que en el extremo sur del EL hay una pequeña parte del mismo que está fuera de la propiedad (finca 36.427), tal y como se grafía (..)".

Añade que la superficie de estos espacios se obtiene de la medición del plano de regulación del suelo del P.G.O.U de Las Palmas, con un total de 4.628,47 m2., y con el siguiente desglose:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Espacio Libre 1 (EL 1 El Norte), con una extensión de 1.836,52 m2 según el Plan General e incluido en su integridad en la finca. incluido con esa misma extensión en el Plan General como Espacio Libre.

Espacio Libre 2 (El Sur), con una extensión de 3.206,82 m2, e incluido en una extensión de 2.791,95 m2 en el Plan General, quedando fuera de la finca una pequeña superficie de 414,87 m2.

Por su parte, el informe pericial emitido por perito insaculado, una de las pruebas mas idóneas, para destruir la presunción de acierto de los Acuerdos de los órgano de valoración, explica que *"Para determinar la inclusión de la finca de referencia en los espacios libre previstos en el PGMO de Las Palmas de Gran Canaria se ha superpuesto la planimetría del mismo con el plano de parcelas de aportación del P.P. Las Torres.*

(..)

Dado que ya se ha establecido en el presente informe la coincidencia entre las fincas 6.153 y 36.427 del Registro de la Propiedad nº 2 y como quiera que las parcelas del PGMO destinadas a espacio libre se incluyen en los límites de la misma, es posible afirmar que la mencionada parcela engloba los terrenos objeto de expropiación, es decir, el Espacio Libre 1 y el Epacio Libre 2.

Se aporta plano del PGMO de Las Palmas de Gran Canaria con los limites de dichos espacios libres grafados en rojo

(..)"

La conclusión pericial al respecto es que *"Mediante la utilización de la Cartografía del P.P. Las Torres y su confrontación con la planimetría del PGMO de Las Palmas de Gran Canaria, además de la ficha del mencionado Plan Parcial, en la que se recoge su registro con finca 6.153 y su denominación como finca de aportación Nº 47, podemos determinar la delimitación de la finca 36.427. Del mismo modo se ha confrontado la cartografía del PGMO con la cartografía catastral, obteniendo la delimitación completa de la finca objeto del presente informe"*.

Llega así el perito a una superficie destinada Espacios Libres de 4.577,92 m2 que coincide, con mínimas diferencias, que no llegan a 60 m2, con el informe pericial de parte, debiendo estarse al informe pericial judicial en cuanto a la concreta superficie de los Espacios Libres al no ser capaz la Sala capaz de concluir cual es el que se mas se acomoda a la realidad.

Dicha superficie coincide, también, con pequeñas diferencias con el primer informe técnico

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

municipal que iba referido a una superficie de 4.138 m2, con expresa referencia a que *"La superficie medida sobre la planimetría digital, de cada uno de los dos Espacios Libres, es la que a continuación se relaciona, y que será la superficie de referencia para la valoración municipal:*

Superficie Ámbito EL 1:1,836,52 m2.

Superficie Ambito EL 2: 2.301,48 m2.

Superficie total: 4.138,00 m2"

Este informe, luego rectificado en cuanto a la superficie, no fue acompañado de la presentación de ninguna hoja de aprecio municipal, sin que tampoco en el proceso se realizase por el Ayuntamiento o por la Administración de la Comunidad Autónoma esfuerzo alguno probatorio, bien con presentación de nuevos informes a la vista de las pretensiones ejercitadas, solicitud de pericial judicial, o cualquier otra en orden a corroborar sus argumentos, lo que significa que todo el esfuerzo probatorio en cuanto a la superficie de los Espacios Libres y su indubitada inclusión en la finca registral, lo ha realizado la parte demandante que aportó informe pericial y, a la vez propuso pericial judicial y en el procedimiento había acompañado informe topográfico de situación y localización de los Espacios Libres en el interior de la finca.

Mas aún, ni siquiera estamos aquí, en lo que respecta a la superficie de los terrenos a expropiar, ante un supuesto de destrucción de la presunción de acierto del Acuerdo de la Comisión que, como vimos, no se pronuncia sobre esta cuestión, sino de confrontación de los informes periciales con informes municipales contradictorios que llevan a cabo los cálculos con la misma operativa

Ahora bien, como antes dijimos, no es posible incluir también, a efectos de expropiación, aquella superficie de suelo clasificado con Ordenanza Ct, con una extensión de 849,90 m2 , por la sencilla razón de que no se trata de un suelo destinado a Espacio Libre sino de suelo con aprovechamiento conferido por el planeamiento, sin que haya quedado acreditada esa imposibilidad de ejecutar dicho aprovechamiento.

Precisamente, esa inclusión sirvió de base a la Comisión para excluir la determinación de la concreta superficie a expropiar que, en todo caso, y conforme al informe pericial judicial se fija en 4.577,92 m2

QUINTO. Sobre la edificabilidad y delimitación del Ámbito Espacial Homogéneo a efectos de valoración.

El artículo 24.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en relación con la valoración de suelo en situación de urbanizado, literalmente dice:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

(..)

"a) Se considerarán uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido".

La cuestión, por tanto, se reconduce a la delimitación del Ámbito Espacial Homogéneo, en relación con lo cual la conclusión de la Comisión de Valoraciones es que corresponde con la Ordenanza Ct, limitándose a explicar que *"(..) La finca objeto de expropiación se encuentra incluida por el planeamiento dentro del ámbito espacial homogéneo de la ordenanza Ct, siendo por lo tanto aplicable únicamente el aprovechamiento de esta Ordenanza".*

Sin embargo, tiene razón la parte demandante en que tal conclusión tiene un importante déficit de motivación, o mas correctamente ausencia de toda motivación sobre las razones o criterios de delimitación de ese ámbito espacial.

A propósito de este concepto, aplicable en relación a fincas que no tienen reconocido por el planeamiento urbanístico ningún aprovechamiento urbanístico por su destino a Espacio Libre lo que obliga el precepto es a estar a la *"edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido".*

El concepto de Ámbito Espacial Homogéneo viene precisado en el artículo 20.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, que, aunque posterior al inicio, del expediente, puede ser utilizado, como hacen los peritos como criterio interpretativo del concepto jurídico, y según el cual, *"Se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo".*

Ello supone, cuando la finca expropiada no tenga ningún aprovechamiento privado reconocido por el plan urbanístico, estar a los parámetros urbanísticos (edificabilidad media y uso mayoritario) de las fincas situadas en su entorno, entendido como aquella zona con una ordenación urbanística homogénea y diferenciada del resto.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Lo cierto es que la necesidad de precisión del concepto indeterminado en cada caso hace mas necesaria, aún, la motivación o explicación.

En relación con ello, argumenta el informe pericial de parte que *"(..) No se explica que el Ayuntamiento delimite en su PGOU del año 2000 un Ámbito de planeamiento remitido(APR-08) que abarcaba los terrenos situados a ambos márgenes de la carretera de Chile bajo un criterio claro de equidistribución, para pasar en el PGOU de 2005 a descompone los terrenos abarcados en casas terreras ya existentes y que siempre han optado por quedarse como están y terrenos urbanos sin edificar, los situados al naciente de la Carretera de Chile con la ordenanza M6 que les da un aprovechamiento de 6 m2/m2 y los situados a poniente de la Carretera de Chile como EL a expropiar y que a la hora de fijar el justiprecio se identifique como Ct.*

En consecuencia de todo lo expuesto tenemos que discrepar del informe que se remite a tomar la edificabilidad por el criterio de la colindancia, despreciando el principio básico de la equidistribución y estableciendo 1,558 m2/m2 como parámetro de edificabilidad muy por debajo de los 6 m2/m2 que le asigno directamente a las parcelas edificables que se encuentran en frente, tal solo cruzando la calle (..)"

En otro apartado se añade *"Por tanto no es asumible querer despachar la fijación del aprovechamiento aplicable a los terrenos a expropiar, solo a efectos de valoración, equiparándola a la de la parcela colindante que menor aprovechamiento tenga, olvidándose del resto de parcelas que se desarrollan al otro lado de la calle. El ámbito espacial homogéneo es la zona de suelo urbanizado que dispone de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado.Por tanto, no se puede reducir dicha zona de suelo urbanizado a una manzana que colinda con el espacio libre a expropiar, puesto que la misma, no configura una zona suficientemente amplia e identificable(..)".*

La conclusión es que se acoge como Ámbito Espacial Homogéneo el que corresponde con el instrumento urbanístico del PERI recogido en el PGMO, esto es, la franja de suelo residencial a ambos lados de la carretera de Chile, acotado entre suelos urbanizables.

Es esta misma línea, el informe pericial judicial emitido por perito insaculado concluye: *" Al enfrentarnos a la toma de decisiones para la correcta delimitación del Ámbito Espacial Homogéneo, es preciso excluir a las parcelas que no se encuentren consolidadas y que disponen de parámetros urbanísticos específicos. Por tanto, en la delimitación de dicho ámbito debemos excluir la UA-53 por los motivos ya expuestos. Incluimos en el mencionado recinto las parcelas e Suelo Consolidado por la Urbanización (SUCU) dispuestos a ambos lados de la Carretera de Chile. Es decir, las parcelas con ordenanza M6, las parcelas con Ordenanza Ct, las Doracionales y la destinada a Estación de Servicios"*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Y, en relación con ello, acompaña a su informe plano expresivo del ámbito, con la relación de superficies y edificabilidades:

Esta parte asume y hace propio el informe pericial judicial que coincide básicamente con el informe pericial de parte en cuanto el espacio delimitado como Ámbito Espacial Homogéneo que no puede quedar reducido a las parcelas colindantes con los terrenos destinados Espacios Libres, hasta el punto que esa conclusión podría llevar a sospechar de la posibilidad de situación de los Espacios Libres en las zonas de menor aprovechamiento.

Uno y otro informe delimitan el ámbito no solo con el suelo regido por las Ordenanzas Ct y M6 del Plan sino también los suelos de uso público situados en el entorno (dotacional y viales) y la parcela destinada a Estación de Servicios.

Estamos ante un concepto que va unido a lo que es un entorno particular y diferenciado, que presenta, el propuesto en uno y otro informe pericial, una coherencia lógica y singularidad urbanística respecto de otras zonas de la ciudad, tratándose de una zona en la coexisten dos ordenanzas con la división artificial de la carretera.

Esa coherencia lógica ha sido puesta de relieve por los informes periciales sin que podamos estar de acuerdo con la tesis de las Administraciones codemandadas de que Ámbito Espacial Homogéneo tiene que coincidir con el ámbito de una ordenanza en un área en la que los Espacios Libres van a dar servicio a toda la zona, a lo que hay que añadir, saliendo al paso de la contestación de la Administración autonómica, que en uno y otro informe pericial queda delimitado gráficamente y explicada la superficie del ámbito con aportación de numerosos datos, planos y fotografías por lo que no puede decirse que sea una delimitación arbitraria sino todo lo contrario: explicada, motivada y coherente, frente a la cual nada proponen las Administraciones demandadas que no sea tomar el reducido ámbito espacial de la Ordenanza Ct.

En definitiva, es del todo lógica la inclusión en el Ámbito del suelo consolidado a ambos lados de la carretera de Chile, con distintas Ordenanzas, pues dicha carretera no supone una ruptura de dicho Ámbito sino, todo lo contrario, lo configura y completa.

La conclusión viene avalada por la doctrina del Tribunal Supremo. Así la Sentencia de 28 de junio de 1.997, en relación al concepto de parcelas próximas mas representativas, aproximado al actual concepto de Ámbito Espacial Homogéneo, advertía que *"Según doctrina de esta Sala (...) los terrenos sin concreto aprovechamiento fijado en el planeamiento, han de valorarse según el asignado a las parcelas próximas mas representativas, por lo que, en este caso, se ha de atender no solo al aprovechamiento del suelo con el que colinda un 27.,38€ del terreno expropiado sino también a aquello con el que limita la mayor parte (72.62%).*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La Sala de primera instancia se aparta de la indicada doctrina jurisprudencial con el argumento de que la misma solo puede ser aplicada cuanto los terrenos colindantes tuviesen una edificabilidad semejante, pero no cuando sus aprovechamientos sean distintos por corresponder unos a una edificabilidad cerrada e intensiva y los otros a una abierta o extensiva.

No consideramos, sin embargo, acertada la tesis expuesta por la indicada Sala, ya que lo ajustado a derecho, a fin de preservar el principio de equidistribución de beneficios y cargas conforme a la expresa jurisprudencia, es calcular el valor urbanístico del suelo, sin aprovechamiento específico en el planeamiento, de acuerdo al promedio del que corresponda a los suelos limítrofes y este ha sido el método seguido, como después analizaremos, por los peritos arquitectos que han emitido informe en el juicio.

(..)

Es decir, vemos que el propio Alto Tribunal alude a un concepto de entorno que va mas allá de la colindancia física, siendo mas lógico y adaptado al principio de equidistribución tener en cuenta un entorno que se corresponda con el espacio situado a uno y otro lado de la carretera e incluso, como hace el perito judicial, con los espacios libres sin aprovechamiento.

Precisamente ese criterio exclusivo de colindancia, que rechaza el Alto Tribunal, es el que emplea la Comisión que parece querer reducir el Ámbito a una sola manzana o parte de una calle que colinda con los terrenos a expropiar y que ni siquiera parece que tenga la suficiente amplitud para formar un verdadero entorno urbanístico.

Por lo demás, debemos insistir en que el concepto de homogeneidad es plenamente compatible con distintas Ordenanzas aplicables en parcelas del entorno, teniendo lugar tal homogeneidad, en el caso, como dicen los informes pericales en cuanto se trata de un mismo entorno, equivalente a espacio, urbano.

Como con frase gráfica dijo la perito en su contestación a pregunta de la Letrada de la Comunidad Autónoma, la homogeneidad es en el espacio no entre ordenanzas y el espacio está articulado en la carretera de Chile, poniendo el ejemplo significativo el conocido barrio de Alcaravaneras de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, , como un área homogénea de la ciudad, en el que conviven casas terreras y viviendas plurifamiliares. Y es que, añadimos nosotros, si la homogeneidad fuese tan solo en relación a los terrenos por aplicación de una sola ordenanza residencial, el precepto no aludiría a usos y tipologías edificatorias en plural.

A partir de aquí, según el informe pericial de parte la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo es de 3,26 m2/m2, con una edificabilidad total de 15.088,81 m2 cc.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Sin embargo, para el perito judicial la edificabilidad media es de 2,97 m2/m2 mientras que la edificabilidad total es de 13.596,42 m2 cc.

En relación con ello, queda no queda acreditado que exista error alguno del perito por no aplicar el valor de repercusión de uso de la estación de servicios para determinar la edificabilidad media, a cuyo fin, como explica la Letrada de la Comunidad Autónoma, se trata de un simple error de transcripción pues si fue introducido en el cálculo de la edificabilidad.

Por tanto, la edificabilidad media será de 2,97 m2/m2 mientras que la edificabilidad total será de 13.596,42 m2, y no de 15.088,81 m2 cc como propone la parte demandante con apoyo en el informe pericial acompañado a la demanda

Se trata, en cualquier caso, de diferencias que no ocultan la coincidencia de uno y otro informe en cuanto a la clara localización de los Espacios Libres en la finca registral, la delimitación del Ámbito Espacial Homogéneo y la metodología en el cálculo de la edificabilidad media conforme al Reglamento de Valoraciones a los efectos de obtención de un valor objetivo y siempre virtual, no existiendo razón alguna que impida utilizar dicha norma a efectos de obtención de la edificabilidad al margen de la fecha de su vigencia pues lo decisivo es la objetividad y acomodo a la realidad del valor obtenido, además de ser un reglamento que se aprobó, precisamente, en desarrollo de la ley si aplicable, sin que tampoco se haya llevado a cabo por las partes demandadas esfuerzo probatorio en relación con los informes periciales de la parte demandante que no cuestionan la viabilidad de materializar la edificabilidad de la Ordenanza en el caso de las viviendas plurifamiliares.

SEXTO. En cuanto al valor de repercusión del suelo.

La Sentencia de TS de 13 de junio de 2.012 (recurso núm 3219/2009), explica *que "El denominado método residual, tanto el estático como el dinámico, consiste en calcular el valor del suelo a partir del valor final de mercado que tiene un inmueble edificado en la zona correspondiente, valor total del que se van detrayendo los costes necesarios para su construcción, así como los costes financieros y el beneficio del promotor. Una vez despojado el valor del inmueble de todos esos costes que permiten situarlo como producto de mercado, obtenemos un resto, o residuo, que se corresponde con el valor del suelo en sí mismo considerado.*

De forma que, cuando para estos cálculos se parte de un valor actual conocido de producto inmobiliario, por existir mercado consolidado, el método residual es estático (así lo dice el art. 34 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles), en tanto que si se parte de valores esperados, de hipótesis de valor de productos inmobiliarios una vez que se produzca el desarrollo urbanístico previsto, el método residual es dinámico (también art. 34 de la referida Orden), utilizando para su cálculo una fórmula diferente a la del método residual estático".

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Pues bien, en el caso, tanto el perito de parte como el perito judicial, como la propia Comisión de Valoraciones, calculan el valor de repercusión conforme al método residual estático, lo cual es plenamente ajustado a derecho al tratarse de un componente del valor final del suelo independiente de la edificabilidad.

Es aquí donde esta Sala tiene serias dudas en cuanto a los resultados, dudas que se inician con los testigos utilizados para determinar el valor en venta de los productos acabados virtualmente materializables sobre los terrenos afectados, cuya idoneidad es puesta en entredicho por la Administración autonómica en su escrito de contestación en lo que respecta a los testigos de la pericial de parte, incluso referencia a la inclusión de alguno que, por la fecha de terminación del edificio, no podían corresponder con compraventas reales.

Y también con serias dudas sobre esa actualización del valor que lleva a cabo el perito judicial en los testigos que propone tanto para viviendas unifamiliares como plurifamiliares, a cuyo fin acompaña la relación de siete viviendas unifamiliares y siete plurifamiliares, con aplicación de una actualización del - 4,9% dando un resultado, como valor de mercado, de 2.000,64 €/m2 para las plurifamiliares, y de 1.589,11 €/m2 para las unifamiliares, actualización que también cuestiona seria y razonablemente la Administración demandada

En definitiva, se ponen de relieve en conclusiones serias dudas sobre los testigos, superficie computada, relación con reales compraventas.

En relación con el cálculo del valor de la construcción también se ponen de relieve por la Administración autonómica errores en cuanto al presupuesto de ejecución material, calculado con las tablas del Colegio de Arquitectos de Canarias, con utilización de la fórmula de cálculo del Presupuesto de Ejecución Material que establecen, si bien con introducción del coeficiente Cc, que no se incluye en la formula de cálculo y cuya inclusión llevaría a una reconsideración de un 10% de incremento en dichos costes tanto en el informe de la perito de parte como en el informe del perito judicial.

Se alude también a coste de construcción estándar con testigos de mercado de alta calidad, sin explicación tampoco de la categoría elegida.

Entendemos que estas serias dudas en lo que es el cálculo del valor de repercusión, que no en el método, nos debe llevar a dejar para ejecución de sentencia la determinación de dicho valor conforme a las base a la que nos referiremos en el siguiente Fundamento.

Lo cierto es que, en cuanto al informe del perito judicial se constata también un déficit

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

importante de motivación en cuanto los pagos necesarios considerados a que se refiere la Orden: coste de construcción, presupuesto de contrata; honorarios facultativos; gastos de gestión y gastos financieros, tratándose de costes que determinan el valor de repercusión del suelo y que deben quedar suficientemente justificados, labor que considera la Sala que no se lleva a cabo con la necesaria claridad que debe tener una pericia técnica destinada a ser examinada por profesionales del derecho ni el informe pericial judicial ni el informe de parte.

Por otra parte, en el informe pericial de parte se llega a un valor de repercusión del suelo de 867,83 €/m2 para la tipología residencial plurifamiliar, y de 729m12 €/m2 para la tipología residencial unifamiliar, mientras que en el informe pericial judicial, por el contrario, se llega a un valor de repercusión del suelo de 282,84 €/m2 para la tipología residencia unifamilar y de 739,39 €/m2 para la tipología residencial plurifamiliar.

Se trata, de conclusiones contradictorias, especialmente llamativas en la diferencia en cuanto al valor de repercusión del suelo de la tipología residencial unifamiliar.

SÉPTIMO. Conclusión .

La consecuencia de los expuesto hasta ahora es la estimación en parte del recurso contencioso-administrativo con anulación del Acuerdo de la Comisión de Valoraciones, si bien deberá dejarse para ejecución de sentencia la fijación del justiprecio correspondiente a la expropiación, para lo cual se tendrán en cuanta las siguientes bases:

a) En cuanto a la superficie a expropiar:

Se fija en 4.577,92 m2, de terrenos con destino a Espacios Libres situados en el interior de la finca registral nº 36.427 del Registro de la Propiedad nº 2 de Las Palmas de Gran Canaria, conforme al informe pericial judicial, de los que 1.845,39 m2 corresponden al Espacio Libre Norte, y 2.762,53 m2 corresponden al Espacio Libre Sur.

b) En cuanto a la edificabilidad:

Se establece como edificabilidad media del Ámbito Espacial Homogéneo, que coincide con la edificabilidad prevista a efectos de valoración: 2,97 m2/m2, con una edificabilidad total de 13.596,m2 cc, también conforme el informe pericial judicial.

c) En cuanto al valor de repercusión del suelo, se considera conforme a derecho su determinación conforme al procedimiento estático de la Orden ECO/805/2005 y se deja para

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ejecución de sentencia la determinación concreta de dicho valor conforme al método indicado, debiendo llevarse a cabo tal valoración a la fecha de presentación de la hoja de aprecio de la propiedad, esto es, a 20 de marzo de 2009.

e) Una vez determinado dicho valor de repercusión del suelo, y de conformidad con el artículo 24 del TRLS, dado que además de la edificabilidad medida, deberá tenerse en cuenta el uso mayoritario, esto es, el uso que dispone de mayor superficie edificable de los que coexisten en el Ámbito, deberá aplicarse el valor de repercusión que se obtenga del que resulte ser uso mayoritario a la totalidad de la superficie edificable (de 13.596,22 €/m2), lo que determinará el valor final del suelo o justiprecio que se incrementará con el 5% en concepto de premio de afección.

OCTAVO. Sobre costas procesales.

La estimación parcial del recurso contencioso-administrativo se hace sin pronunciamiento sobre sus costas en aplicación del artículo 139.1 de la LJCA para cuando las pretensiones no sean estimadas en su integridad.

Vistos los artículos citados y demás de general aplicación:

FALLO.

Que debemos estimar y estimamos en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora [redacted] en nombre y representación de la entidad mercantil GESTIÓN DE PATRIMONIOS VIBET S.L., y la comunidad de propietarios RPQ INVESTIMENT, contra el Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, mencionado en el Antecedente Primero, el cual anulamos a los efectos de fijar el justiprecio de la finca expropiada por ministerio de la ley con destino a Espacios Libre (exte nº 137/09) conforme a las bases indicadas en el Fundamento Séptimo de la presente sentencia, dejando para ejecución de sentencia dicha fijación.

Sin hacer pronunciamiento sobre las costas del proceso.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de la Sala,

PUBLICACIÓN:

Leída y publicada lo fue la anterior sentencia por el Ilmo.Sr. Presidente en su condición de ponente, en audiencia pública, de lo que, como Letrado/a de la Administración de Justicia, doy fe.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

INFORMACIÓN SOBRE POSIBLES RECURSOS CONTRA LA SENTENCIA.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 86 y ss de la Ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, la presente sentencia podrá ser recurrida en casación, bien ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo si el recurso pretende fundarse en infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea que sean relevantes y determinantes del fallo impugnado, siempre que hubieran sido invocadas oportunamente en el proceso o consideradas por la Sala sentenciadora, bien ante la Sección Especial de la Sala de lo Contencioso-administrativo de este Tribunal Superior de Justicia siempre que el recurso se fundare en infracción de normas emanadas de la Comunidad Autónoma.

En uno y otro caso siempre que la parte considere que el asunto presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia, en cuyo caso el recurso se preparará por escrito ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de la notificación de la Sentencia, debiendo el escrito de preparación cumplir, en cuanto a su contenido, los requisitos del artículo 89.2 de la LJCA, cuyo incumplimiento determinará que no se tenga por preparado.

Con traslado, caso de entenderse bien preparado, al Tribunal de casación a quien corresponderá apreciar si, efectivamente, el asunto presenta interés casacional objetivo

Órgano de Gestión Presupuestaria

Mensaje LexNET - Notificación

Mensaje

IdLexNet	201810228934098	
Asunto	Procedimiento Ordinario	
Remitente	**Órgano**	T.S.J. CONTENCIOSO ADMTVO SECCIÓN 2 de Palmas de Gran Canaria, Las, Las Palmas [3501633002]
	Tipo de órgano	T.S.J. SALA DE LO CONTENCIOSO
Destinatarios	[redacted] [123]	
	Colegio de Procuradores	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria
	[redacted] [314]	
	Colegio de Procuradores	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria
Fecha-hora envío	20/09/2018 12:00	
Documentos	Caratula.pdf(Principal) Hash del Documento: b0576368bb7ee6cc551f67595704624fc6a7197f	
	Adjunto1.pdf(Anexo) Hash del Documento: d9e7460c2f0adbc517e285d1e384bbed15d6b375	
Datos del mensaje	**Procedimiento destino**	Procedimiento Ordinario Nº 0000062/2014
	NIG	3501633320140000222

Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
20/09/2018 12:41	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]		[redacted]

(*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Unidad origen:	(39) Dirección General de Asesoria Juridica
Enviado por:	YAIZA ALEJANDRO MEDINA
Fecha envío:	07/10/2019 12:13
Unidad destino:	(04) Servicio de Urbanismo
Fecha recepción:	07/10/2019 12:13
Leído por:	ROSA MARIA VEGA VEGA
Fecha lectura:	07/10/2019 12:20

Registro entrada: 2019 - 6215 **Registro salida:** 2019 - 6099

Asunto:

PO 62-2014 S-2 Decreto de 23-11-2019 not 27-11-2019 firmeza sentencia de 19-07-2019

Extracto:

PO 62-2014 S-2 Decreto de 23-11-2019 not 27-11-2019 firmeza sentencia de 19-07-2019

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

176

Sección: MLQ
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA. SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Plaza de San Agustín 6
Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 30 64 60
Fax.: 928 30 64 62
Email: s2contadm.lpa@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario
Nº Procedimiento: 0000062/2014
NIG: 3501633320140000222
Materia: Expropiación forzosa

Intervención:	Interviniente:	Procurador:
Demandante	[redacted]	[redacted]
Demandante	[redacted]	[redacted]
Demandante	[redacted]	[redacted]
Demandado	[redacted]	
Perito	[redacted]	
Codemandado	[redacted]	[redacted]

GRAN CANARIA

DECRETO

NOTIF. 27/11/18

En Las Palmas de Gran Canaria, a 23 de noviembre de 2018.

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO.- Con fecha 29 de julio de 2018, se dictó sentencia, que ha sido notificado/a a todas las partes. Dicha resolución es firme al haber transcurrido los plazos establecidos legalmente para interponer los recursos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Conforme establece el artículo 89.3 de la LJCA "Si el escrito de preparación no se presentara en el plazo de treinta dias, la sentencia o auto quedará firme, declarándolo así el Letrado de la Administración de Justicia mediante decreto". Así mismo el artículo 87 establece que "Para que pueda prepararse el recurso de casación en los casos previstos en el apartado anterior, (recursos de casación contra autos art. 87.1: **Autos de inadmisión, o definitivos, autos en medidas cautelares, autos recaídos en ejecución de sentencia, ejecución provisional y extensión de efectos**) es requisito necesario interponer previamente el recurso de reposición.

SEGUNDO.- Conforme establece el art. 103 de la LJCA la potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones judiciales corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de este orden jurisdiccional, y su ejercicio compete al que haya conocido del asunto en primera o única instancia. Las partes estarán obligadas al cumplimiento de las sentencia en la forma y en los términos que éstas determinen. Todas las personas y entidades públicas y privadas están obligadas a prestar la colaboración requerida por los Jueces y Tribunales de lo Contencioso Administrativo para la debida y completa ejecución de lo resuelto. Luego que sea firme una sentencia, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia lo comunicará al órgano que hubiera realizado la actividad objeto del recurso y acordará las medidas establecidas en el art. 107 de la LEY.

J006754ad1130701 1c307e30f60a0c0dJ

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J006754ad1130701 1c307e30f60a0c0dJ

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

J0067542d1130701 1c307e30f60a0c0dJ

PARTE DISPOSITIVA

ACUERDO: SE DECLARA LA FIRMEZA del/la sentencia, de fecha 19 de julio de 2018.

Comuníquese esta resolución a la Administración a la que se atribuya la actuación administrativa objeto del recurso, a quien se adjuntará testimonio de dicha resolución, así como copia del presente DECRETO. Devuélvase el expediente administrativo al Órgano Administrativo de procedencia.

La Administración competente deberá llevar a puro y debido efecto la presente resolución así como practicar lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en la misma, y en el plazo de diez días deberá indicar el órgano responsable del cumplimiento de aquel.

MODO DE IMPUGNACIÓN.- contra esta resolución cabe interponer recurso de revisión en el plazo de **CINCO DÍAS** ante este Tribunal.

Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de 25 euros, salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente de alguno de los anteriores.

Así lo acuerdo y firmo, D./Dña. [redacted] Letrado/a de la Administración de Justicia del Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda. Doy fe.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J0067542d1130701 1c307e30f60a0c0dJ

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

J006754ad1130701 1c307e30f60a0c0dJ

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J006754ad1130701 1c307e30f60a0c0dJ

Mensaje LexNET - Notificación

Mensaje

IdLexNet	201810241622212	
Asunto	Procedimiento Ordinario	
Remitente	**Órgano**	T.S.J. CONTENCIOSO ADMTVO SECCIÓN 2 de Palmas de Gran Canaria, Las, Las Palmas [3501633002]
	Tipo de órgano	T.S.J. SALA DE LO CONTENCIOSO
Destinatarios	**Procurador**	[redacted]123] (Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria)
Fecha-hora envío	26/11/2018 13:27	
Documentos	Caratula.pdf(Principal) Hash del Documento: d0c954e001019241c56ce7cbde98c8edbf2a2fe0	
	Adjunto1.pdf(Anexo) Hash del Documento: 0fe1a3ddb9dc056ba06b42bd42d43db46cf73754	
Datos del mensaje	**Procedimiento destino**	Procedimiento Ordinario Nº 0000062/2014
	NIG	3501633320140000222

Historia del mensaje

		Acción	[redacted]
[redacted]4:00	[redacted]e Las Palmas de G Canaria (Palmas de Gran	LO REPARTE A	[redacted][123]-Ilustre Colegio de Procuradores de Las

(*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Unidad origen:	(02) Servicio de Asistencia Ciudadana
Enviado por:	SAMUEL JESUS DIAZ RODRIGUEZ
Fecha envío:	29/03/2019 10:23
Unidad destino:	(04) Servicio de Urbanismo
Leído por:	ROSA MARIA VEGA VEGA
Fecha recepción:	29/03/2019 10:23

Registro entrada: 2019 - 2702 **Registro salida:** 2019 - 48446

Asunto:

ORVE ELL (Reg. 2019 - 49499 - 29/03/2019 09:25)

Extracto:

Comunicación de traslado de solicitud: se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto. br/

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25

Gobierno de Canarias
Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

Comisión de Valoraciones de Canarias

[redacted] Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias, **CERTIFICA:**

Que el día **20 de Marzo de 2019,** se reúnen en el Edificio de Usos Múltiples I de Las Palmas de Gran Canaria los siguientes miembros de la Comisión de Valoraciones de Canarias: [redacted] se adoptó el siguiente acuerdo:

"2.- EXPTE. 137/2009 ACUERDO RELATIVO A LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS DE 29 DE JULIO DE 2018, RELATIVA AL ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS DE 31 DE ENERO DE 2014, DEL EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN FORZOSA RELATIVO A LA FINCA Nº 36.427, SITUADA EN LA CARRETERA DE CHILE Y CALIFICADA COMO ESPACIO LIBRE, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

Examinada la propuesta de la Ponencia se aprueba por unanimidad que el justiprecio de la finca registral nº 36.427, situada en la Carretera de Chile y calificada como espacio libre, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria es de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL QUINIENTOS DIECISIETE EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (5.402.517,64 €), cifra a la que hay que añadir el 5% de premio de afección por lo que asciende a **CINCO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (5.672.643,52€)**, en los términos del **Anexo I** de este acta.

ANEXO I

Expte. 137/2009

ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS DE 20 DE MARZO DE 2019, RELATIVO A LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS DE 29 DE JULIO DE 2018, RELATIVA AL ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS DE 31 DE ENERO DE 2014, DEL EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN FORZOSA RELATIVO A LA FINCA Nº 36.427, SITUADA EN LA CARRETERA DE CHILE Y CALIFICADA COMO ESPACIO LIBRE, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 22
Edificio Servicios Múltiples I - 5ª planta
928 115 227/231 928 306 886 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
161

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K0067754ad10b1d1566d07e32e30309191H

K0067754ad10b1d1566d07e32e30309191H

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 05/2019 09:26

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25

K006754ad10b1d1566d07e32e30309191H

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K006754ad10b1d1566d07e32e30309191H

162
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El 31 de Enero de 2014 la Comisión de Valoraciones de Canarias adoptó acuerdo relativo a la solicitud de fijación de justiprecio de la finca registral nº 36.427, en los siguientes términos:

> *"**SE ACUERDA** que el justiprecio de la finca nº 36.427, situada en la carretera de Chile y calificada como espacio libre sea de DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL EUROS Y CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS EL METRO CUADRADO (286,49€/m²), cifra a la que hay que aplicarle el 5%, en concepto de premio de afección, por lo que ascendería a **TRESCIENTOS EUROS Y OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS EL METRO CUADRADO (300, 82€/ m²).***

Segundo.- Dicho acuerdo fue recurrido ante la Sala de lo Contencioso administrativo del TSJC, que dictó sentencia el 29 de julio de 2018, que estimó parcialmente el recurso,constando en dicha sentencia lo siguiente:

> ***"SÉPTIMO. Conclusión.***
>
> *La consecuencia de los expuesto hasta ahora es la estimación en parte del recurso contencioso-administrativo con anulación del Acuerdo de la Comisión de Valoraciones, si bien deberá dejarse para ejecución de sentencia la fijación del justiprecio correspondiente a la expropiación, para lo cual se tendrán en cuanta las siguientes bases:*
>
> *a) En cuanto a la superficie a expropiar:*
>
> *Se fija en 4.577,92 m2, de terrenos con destino a Espacios Libres situados en el interior de la finca registral nº 36.427 del Registro de la Propiedad nº 2 de Las Palmas de Gran Canaria,conforme al informe pericial judicial, de los que 1.845,39 m2 corresponden al Espacio Libre Norte, y 2.762,53 m2 corresponden al Espacio Libre Sur.*
>
> *b) En cuanto a la edificabilidad:*
>
> *Se establece como edificabilidad media del Ámbito Espacial Homogéneo, que coincide con la edificabilidad prevista a efectos de valoración: 2,97 m²/m², con una edificabilidad total de 13.596,m² cc, también conforme el informe pericial judicial.*
>
> *c) En cuanto al valor de repercusión del suelo, se considera conforme a derecho su determinación conforme al procedimiento estático de la Orden ECO/805/2005 y se deja para ejecución de sentencia la determinación concreta de dicho valor conforme al método indicado, debiendo llevarse a cabo tal valoración a la fecha de presentación de la hoja de aprecio de la propiedad, esto es, a 20 de marzo de 2009.*

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/03/2019 09:26

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25
K006754ad10b1d1566d07e32e30309 19H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K006754ad10b1d1566d07e32e30309 19H

e) Una vez determinado dicho valor de repercusión del suelo, y de conformidad con el artículo 24 del TRLS, dado que además de la edificabilidad medida, deberá tenerse en cuenta el uso mayoritario, esto es, el uso que dispone de mayor superficie edificable de los que coexisten en el Ámbito, deberá aplicarse el valor de repercusión que se obtenga del que resulte ser uso mayoritario a la totalidad de la superficie edificable (de 13.596,22 €/m2), lo que determinará el valor final del suelo o justiprecio que se incrementará con el 5% en concepto de premio de afección...

FALLO.

Que debemos estimar y estimamos en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora [redacted] *en nombre y representación de la entidad mercantil GESTIÓN DE PATRIMONIOS VIBET S.L., y la comunidad de propietarios RPQ INVESTIMENT, contra el Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, mencionado en el Antecedente Primero, el cual anulamos a los efectos de fijar el justiprecio de la finca expropiada por ministerio de la ley con destino a Espacios Libre (exte nº 137/09) conforme a las bases indicadas en el Fundamento Séptimo de la presente sentencia, dejando para ejecución de sentencia dicha fijación.*
Sin hacer pronunciamiento sobre las costas del proceso."

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- A fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias esta Comisión ha de determinar el justiprecio, según lo consignado en el fundamento séptimo de dicha sentencia para ello se ha de valorar de nuevo la finca manteniendo la fecha de valoración, esto es el **20 de marzo de 2009,** la situación básica del suelo, y por tanto la normativa conforme a la cual ha de valorarse: el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y en concreto por el método regulado en el art. 24.1 del mismo Texto Refundido:

"1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
163

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA | 29/03/2019 9:25

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista."

Así mismo y de conformidad con el apartado 3 de la D.T. Tercera de dicho Texto Refundido resulta de aplicación la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo

II.- Valoración de la finca registral nº 36.427, situada en la carretera de Chile, T.M. de Las Palmas de Gran Canaria.

Fecha de valoración: 20 de marzo de 2009.
M² edificables: 13.596,42 m²

Puesto que en la Sentencia se ha fijado la edificabilidad sobre la base de la Pericial Judicial, se ha de a determinar el uso mayoritario que es el que mayor número de metros cuadrados construidos tiene según dicha Pericial.

En la página 10 de la pericial judicial consta la superficie edificable y la edificabilidad correspondiente a cada Ordenanza:

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES POR ORDENANZA

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
SUPERFICIE ÁMBITO ESPACIAL HOM.	25.447,25 m²	
ORDENANZA M6	5.824,14 m²	6,00 m²/m²
ORDENANZA CI	5.014,82 m²	1,69 m²/m²
ESTACIÓN DE SERVICIO	2.211,58 m²	0,19 m²/m²
ESPACIO LIBRE/DOTACIONAL	7.142,20 m²	0,00 m²/m²
VIARIO	5.254,51 m²	0,00 m²/m²

JAVIER ACOSTA RODRÍGUEZ ARQUITECTO GRACILIANO AFONSO 5-5º LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 928291213 609111667

El uso mayoritario es el Residencial, los m² edificables de la Ordenanza M6 son 34.944,84 m² y los m² edificables de la Ordenanza Ct son 8.475,05 m², por lo tanto el uso mayoritario dentro del residencial es que establece la ordenanza M6.

K006754ad10b1d1566d07e32e3030919H

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K006754ad10b1d1566d07e32e3030919H

164
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 29/03/2019 09:20

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25

1) HIPOTÉTICA PROMOCIÓN A CONSTRUIR:

En la finca a valorar se realizaría la hipotética promoción de varios bloques de viviendas plurifamiliares aisladas de como máximo 6 plantas de altura.

2) ANÁLISIS DEL MERCADO

Para establecer el valor de venta se ha realizado un minucioso estudio de mercado del ámbito espacial homogéneo donde está situada la finca objeto de valoración.

Posteriormente por aplicación de los correspondientes coeficientes de homogeneización las muestras obtenidas son comparables.

Nº	Portal inmobiliario	Localización. TM Las Palmas de Gran Canaria	Pisos en edificación abierta Planta/ Superficie Construida / Anexos / Año construcción	Superficie construida con p.p. de zonas comunes Anexo 4 del informe	Precio
1	Idealista.com Ref. 83018081	C/ Alfonso Chiscano Díaz Nº 16	Planta 4ª Sc 114,00 m² Plaza Garaje y Trastero Año 2001	150,10	290.000,00
2	Idealista.com Ref. 38141272	Carretera de Chile Nº 89	Planta 4ª Sc 115,00 m² Plaza Garaje y Trastero Año 2007	132,25	270.000,00
3	Idealista.com Ref. 40366168	Carretera de Chile Nº 35	Planta 1ª Sc 57,00 m² Plaza Garaje y Trastero Año 2007	65,55	155.000,00
4	Idealista.com Ref. 309551	C/ Alfonso Chiscano Díaz 18	Planta 1ª Sc 112,00 m² Plaza Garaje y Trastero Año 2001	137,10	252.000,00
5	Idealista.com Ref. 39855153	C/ Alfonso Chiscano Díaz, Urb. Jardines de Tara	Planta 1ª Sc 124,00 m² Plaza Garaje Año 2005	142,60	285.000,00
6	Idealista.com Ref. 82963486	Carretera de Chile Nº 89	Planta 1ª Sc 98,00 m² Plaza Garaje y Trastero Año 2007	112,70	233.000,00

3) HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS

Debido a que el estudio de mercado se ha realizado en fechas posteriores a la fecha de valoración considerada, se deben homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del precio de la Vivienda, calculado con los datos obtenidos de la página Web del Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Vivienda

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K00675 4ad10b1d1566d07e32e3030919H

K00675 4ad10b1d1566d07e32e3030919H

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 29-03-19 08:20

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25

(IPV) Base 2015, índices por CCAA: general, vivienda nueva y de segunda mano, Canarias, Vivienda nueva (Anexo 1 del informe de valoración).

Índice precio vivienda nueva 1er Trimestre (marzo) de 2009 (fecha de valoración) = 131,633
Índice precio vivienda nueva 3er Trimestre de 2018 (último conocido) = 116,468
Coeficiente a utilizar testigos = 131,633 / 116,468 = 1,13021

En el apartado ANÁLISIS DEL MERCADO alguna de las viviendas se transmite también con plaza de garaje y trastero y el valor es conjunto para todos los bienes (vivienda, plaza de garaje y cuarto trastero en su caso). Para calcular el valor de venta de la vivienda tipo piso se ha descontado el valor de los anexos, habiéndose calculado el mismo según consta en el Anexo 3 del informe de valoración.

Los testigos utilizados provienen de ofertas de portales Inmobiliarios; como norma general siempre existe un margen de negociación entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión, que se estima puede establecerse en un 5%.

Nº testigo	Antigüedad del testigo	Coef. X antigüedad ANEXO 2	Coef antigüedad bien a valorar (nuevo) 1,00 Coef. = 1,00 / coef antig.
1	8	0,96	**1,04167**
2	2	1,00	**1,00000**
3	2	1,00	**1,00000**
4	8	0,96	**1,04167**
5	4	1,00	**1,00000**
6	2	1,00	**1,00000**

Nº	Valor testigo €	Valor Anexos	Valor testigo sin anexos	Coeficiente corrección IPV	Coef. Homog Antig Anexo 2	Coef. negociación	Valor homogeneizado €	Superficie construida incluso p.p zonas comunes	Módulo €/m²
1	290.000,00	26.889,25	263.110,75	1,13021	1,04167	0,95	294.273,73	150,10	1.960,52
2	270.000,00	26.889,25	243.110,75	1,13021	1,00000	0,95	261.027,89	132,25	1.973,75
3	155.000,00	26.889,25	128.110,75	1,13021	1,00000	0,95	137.552,45	65,55	2.098,44
4	252.000,00	26.889,25	225.110,75	1,13021	1,04167	0,95	251.772,99	137,10	1.836,42
5	285.000,00	17.250,00	267.750,00	1,13021	1,00000	0,95	287.483,04	142,60	2.016,01
6	233.000,00	26.889,25	206.110,75	1,13021	1,00000	0,95	221.301,01	112,70	1.963,63
Valor medio homogeneizado									**1.974,79**

K006754ad10b1d1566d07e32e3030919H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K006754ad10b1d1566d07e32e3030919H
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
166
Documento firmado por:
CN=FICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora:
29/03/2019 09:26

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25

K006754ad10b1d1566d07e32e30309191H

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K006754ad10b1d1566d07e32e30309191H

VALORES DE VENTA:

Módulo medio de venta Vivienda = 1.974,79 €/m²

4) MARGEN O BENEFICIO NETO DEL PROMOTOR (b):

Beneficio neto del promotor vivienda = 18 %.

5) PAGOS NECESARIOS CONSIDERADOS:

5 a) Coste de construcción, presupuesto de contrata:

Para calcular el coste de la construcción realizamos una media entre el coste de la construcción partiendo del Módulo Básico de la Construcción del Catastro, según RD 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones correspondiente al municipio de Las Palmas de Gran Canaria en marzo de 2009 y el Coste de la Construcción del Colegio de Arquitectos del año 2008.

La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias consideró criterio objetivo y prudente no incrementar el coste de la construcción del Colegio de Arquitectos por el momento económico, que a la fecha de valoración, el sector de la construcción estaba inmerso.

Se ha considerado un coste de la construcción 2 del catastro y una calidad superior al estándar en el coste del Colegio de Arquitectos por las enormes dificultades constructivas que conlleva la topografía del terreno que deberá llevar aparejado entre otros la construcción de importantes muros de contención. Además la calidad de la construcción y los materiales a utilizar en la promoción deben estar muy por encima del estándar ya que se trata de un edificio con un valor en venta muy elevado y como norma general un valor en venta elevado conlleva la ejecución de la obra con materiales de calidad superior a la medida, para justificar, en cierto modo el elevado precio de venta.

Coste construcción según Catastro:

El coste de construcción para el uso residencial, partiendo del Módulo Básico de la Construcción del año 2008 (sobre la base del Módulo M), correspondiente a Las Palmas de Gran Canaria, que actualizado al momento al que ha de referirse la valoración, por aplicación del coeficiente de actualización establecido en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, para el año 2009 resulta, MBC2 (año 2008) x 1,02:
MBC2 (actualizado año 2009) = 650,00 x 1,02 = 663 €/m²
Vivienda Dado que la tipología constructiva es residencial, viviendas colectivas de carácter urbano, edificación abierta 2 (1.1.1.2), debemos aplicar un coeficiente de **1,40**

7
16
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SELLO ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 05-2019 09:26

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25
K006754ad10b1d1566d07e32e30309f19H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K006754ad10b1d1566d07e32e30309f19H

establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, por tanto el coste de construcción de uso residencial para el año 2009 es de **928,20 €/m².**

Coste de la construcción del Colegio de arquitectos:

Obtenemos el coste de ejecución material empleando los baremos del colegio de Arquitectos de Canarias, siendo el coste prototipo medio aplicable a la provincia de Las Palmas en el año 2008 de **590,09 €/m².**
El coste unitario Orientativo de construcción es una aproximación al coste real de ejecución material, lo obtenemos aplicando la siguiente fórmula:
$Co = C_P \times Z \times M \times U_T \times Q \times P$

Siendo para viviendas:
C_P = Coeficiente del prototipo medio provincial (**590,09** €/m²)
Z = Coeficiente Zonal, (Gran Canaria centro **1,00**).
M = Coeficiente moderador, (S > 5000 m² **0,95**)
U_T = Coeficiente de uso y tipolog, (plurifamiliar aislada **1,30**)
Q = Coeficiente de calidad, (superior al standard **1,20**)
P = Coeficiente de Ponderación (Viviendas con S 90 – 130 m², **1,00**)

Para viviendas Co = 590,09 x 1,00 x 0,95 x 1,30 x 1,20 x 1,00 = **874,51338 €/m²**

Estos costes son de ejecución material para hallar los costes de ejecución por contrata deberemos incrementar los costes de ejecución material con un porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial del constructor (22%).
Coste de ejecución por contrata vivienda = coste de ejecución material x 1,22 = 874,51338 x 1,22 = 1.066,90632 €/m²

Costes De La Construcción

Presupuesto ejecución por contrata = (928,20 + 1.066,90632) / 2 = **997,55316 €/m²construido**
Presupuesto ejecución material = 997,55316 / 1,22 = 817,66652 €/m² construido

5 b) Honorarios facultativos:

Se estiman los porcentajes sobre el coste de ejecución material de las obras, basados en los criterios de los correspondientes colegios profesionales.
La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias en sesión celebrada el día 24 de julio de 2013 acordó disminuir los citados honorarios un 20 %, por la situación

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
165
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANA | 29/03/2019 09:25

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25
K006754ad10b1d1566d07e32e3030919H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K006754ad10b1d1566d07e32e3030919H

económica en la que el sector de la construcción estaba inmerso a la fecha de valoración. La reducción se ha aplicado directamente sobre los porcentajes que estiman los distintos colegios profesionales.

Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) 4,00 % P.E.M.* (817,66652 x 0,04) = **32,70666 €/m²construido**

Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras 30 % (H) (32,70666 x 0,30) = **9,812 €/m²construido**

Honorarios por Seguridad y Salud 35 % Honorarios dirección de obras (9,812 x 0,35) = **3,4342 €/m²construido**

Honorarios de Ingeniero por Proyecto y Dirección 0,40 % P.E.M (817,66652 x 0,004) = **3,27067 €/m²construido**

5 % IGIC Σ Honorarios = **2,46118 €/m²construido**

Total Honorarios = 51,68471 €/m²construido

5 c) GASTOS DE GESTIÓN:

En este apartado se van a considerar todos los gastos necesarios a que se refieren los artículos 18.3, 18.4 y 40 de la Orden ECO 805/2003 para un promotor tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.

Se estiman los siguientes datos:

Gastos derivados de la adquisición del solar:

En este apartador no se computa el valor del suelo, únicamente se tienen en cuenta los gastos derivados de la compra del solar, que cualquier promotor medio debe asumir para tener el suelo disponible y realizar la promoción.

Se estima que el módulo medio de valor de repercusión de suelo a los efectos de la liquidación del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados = 390 €/m² construido

6,50 % de pago de Transmisiones Patrimoniales por la compra del solar (390,00 x 0,065) = **25,35 €/m²construido**

0,25 % de Notaría por la compra del solar (390,00 x 0,0025) = **0,975 €/m²construido**

0,10 % de Registro por la compra del solar (390,00 x 0,0010) = **0,39 €/m²construido**

Gastos por la compra del solar = 26,715 €/m²construido

- Obra nueva

Coste de Ejecución Material = 817,66652 €

0,75 % Actos Jurídicos Documentados Declaración Obra Nueva (817,66652 x 0,0075) = **6,1325 €/m²construido**

169
9
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 29/03/2019 09:25

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25

K00675 4ad10b1d1566d07e32e3030919H

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K00675 4ad10b1d1566d07e32e3030919H

0,25 % de Notaría por la Declaración Obra Nueva (817,66652 x 0,0025) = **2,04417 €/m²construido**
0,10 % de Registro por la Declaración Obra Nueva (817,66652 x 0,0010) = **0,81767 €/m²construido**
Gastos por la Declaración de Obra Nueva = 8,99434 €/m²construido

- División horizontal
Coste repercusión suelo + Coste de Ejecución Material = 390,00 +817,66652 € = 1.207,66652 €/m²construido
0,75 % Actos Jurídicos Documentados Declaración División Horizontal (1.207,66652 x 0,0075) = **9,0575 €/m²construido**
0,40 % de Registro por la Declaración Obra Nueva (1.207,66652 x 0,0040) = **4,83067 €/m²construido**
0,25 % de Notaría por la Declaración Obra Nueva (1.207,66652 x 0,0025) = **3,01917 €/m²construido**

Gastos por la División Horizontal = 16,90734 €/m²construido

- Seguro Decenal
Seguro decenal 1% de la ejecución material (817,66652 x 0,01) = **8,17667 €/m²construido**
Inspección Técnica (OCT) 1% de la ejecución material (817,66652 x 0,01) = **8,17667 €/m²construido**
Gastos por seguros en la obra = 16,35334 €/m²construido

- Licencia de obras
Tasas e impuestos de construcciones e instalaciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las Palmas de Gran Canaria 3,30 % de la ejecución material (817,66652 x 0,033) = **26,983 €/m²construido**

- Otros gastos.
Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% de la ejecución material (817,66652 x 0,01) = **8,17667 €/m²construido**

TOTAL GASTOS DE GESTIÓN = 104,12969 €/m²construido

5 d) GASTOS FINANCIEROS:

Se estiman los siguientes factores:

Se solicitará una financiación ajena por el coste de construcción: **997,55316 €/m²construido**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
170

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 29/03/2019 09:25

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25

3 años de plazo de ejecución de la promoción.
En el primer año se solicitará el 25 % del dinero, el segundo año se dispondrá ya del 75 % del dinero y el tercer año el resto del dinero.
Préstamo al promotora 30 años, con un interés del 3,439 fijo los tres primeros años, y los tres primeros años de carencia, en que sólo se abonarán intereses y no se amortizará préstamo (según Acuerdo de la ponencia de 24 de julio de 2013, tipo medio publicado por el Banco de España para préstamos hipotecarios año 2009)

En consecuencia se estiman los siguientes gastos financieros.

Año	Cantidad del préstamo solicitada	Interés %	Capital
Primero	249,38829 €/m²construido	3,439	8,57646
Segundo	748,16487 €/m²construido	3,439	25,72939
Tercero	997,55316 €/m²construido	3,439	34,30585
Gastos financieros			**68,6117**

GASTOS TOTALES = 51,68471 + 104,12969 + 68,6117 = 224,4261 €/m²construido

6) VALOR DEL SUELO:

Aplicando la fórmula recogida en la Orden ECO/805/2003:

$F = VM \times (1-b) - \Sigma C_i$
Siendo:
F: Valor del terreno
Precio unitario medio homogeneizado adoptado para el uso de vivienda es:
Vventa = 1.974,79 €/m²construido
b. Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno **0,18**
ΣC_i. Sumatoria de cada uno de los pagos necesarios considerados
Coste de la construcción = **997,55316 €/m²construido**
Gastos = **224,4261 €/m²construido**

Por lo tanto:
F = 1.974,79 x (1-0,18) – (997,55316 + 224,4261) = 397,34854 €/m² edificable.

Los m² edificables según la Sentencia son 13.596,42 m².

Valor suelo = 397,34854 €/m²construido x 13.596,42 m²construidos = 5.402.517,64 €.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K00675 4ad10b1d1566d07e32e303091 9H
K00675 4ad10b1d1566d07e32e303091 9H

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA | 29/03/2019 09:26

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25

Por tanto el valor del suelo a expropiar, en ejecución de Sentencia clasificado como Espacio libre, situado en la Carretera de Chile, TM Las Palmas de Gran Canaria asciende a la cantidad de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL QUINIENTOS DIECISIETE EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS **(5.402.517,64 €).**

III.- Coeficientes utilizados para la homogenización de los valores en venta:

A) Para hallar el precio medio del garaje tomamos seis muestras de ofertas de este tipo de bien, calculando un valor unitario de garaje de 17.250,00 €, valor éste último descontado al valor de la transmisión cuando el valor de ambos bienes era conjunto.

Plazas de garaje:

Nº	Portal inmobiliario	Localización Las Palmas de Gran Canaria	Precio
1	Idealista.com Ref: 82805555	Carretera de Chile Nº 91	15.900,00
2	Altamirainmuebles.com Ref:11070067DOS	Edificio Cenobio, Ctra Chile Nº 69	13.000,00
3	Idealista.com Ref:82776526	C/ Doctor Alfonso Chiscano Díaz	20.000,00
4	Idealista.com Ref:83359151	C/ Doctor Alfonso Chiscano Díaz	20.000,00
5	Idealista.com Ref:32613263	C/ Alfonso Chiscano Díaz Nº 8	20.000,00
6	Idealista.com Ref.81572098	Carretera de Chile	14.600,00

Nº	Valor testigo €
1	15.900,00
2	13.000,00
3	20.000,00
4	20.000,00
5	20.000,00
6	14.600,00
Valor medio garaje 17.250,00	

Cuarto Trastero:

K006754ad10b1d1566d07e32e3030919H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K006754ad10b1d1566d07e32e3030919H
172
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/03/2019 09:26

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25
K006754ad10b1d1566d07e32e30309l9H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K006754ad10b1d1566d07e32e30309l9H

Nº	Portal inmobiliario	Localización Las Palmas de Gran Canaria	Superficie	Precio €
1	Idealista.com Ref.83701841	C/ Luis Doreste Silva Nº 16	4,00	9.000,00
2	Beacris.es Ref. ref15f	Avda. Pintor Felo Monzón	8,00	15.870,00
3	Milanuncios.com Ref.293533253	C/ República Dominicana	4,00	10.500,00
4	Idealista.com Ref:83645574	C/ República Dominicana	9,00	12.000,00
5	Idealista.com Ref:39836690	C/ Venegas Nº 12	3,00	6.000,00
6	Milanuncios.com Ref: 242632860	C/ Matías Padrón Nº 97	4,00	5.500,00

Nº	Valor testigo €	Superficie útil	Valor unitario
1	9.000,00	4,00	2.250,00
2	15.870,00	8,00	1.983,75
3	10.500,00	4,00	2.625,00
4	12.000,00	9,00	1.333,33
5	6.000,00	3,00	2.000,00
6	5.500,00	4,00	1.375,00
Valor medio homogeneizado			**1.927,85**

Por la descripción que del mismo se hace en la oferta se estima que el trastero de los testigos 1, 2, 3, 4, y 6 presentan una superficie útil de 5 m² aproximadamente.

Valor trastero muestra 1, 2, 3, 4, y 6 = 9.639,25 €

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
173
13

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SELLO ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA / AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA | 29/03/2019 09:26

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25

B) Coeficientes homogeneización por superficie con parte proporcional de zonas comunes.

Los testigos utilizados para el cálculo del valor de venta de viviendas colectivas de carácter urbano están referidos en la oferta a superficie construida. Sin embargo, la superficie comparable con la hipotética promoción sería superficie construida con parte proporcional de zonas comunes.

A los efectos de cuantificar los metros cuadrados de las zonas comunes de las viviendas colectivas de cada uno de los testigos, se ha computado, en aquellos bienes en los que se ha podido localizar de forma aproximada el bien en la Sede Virtual del Catastro se han cuantificado las zonas comunes que le correspondería al bien en cuestión que constan en la citada Sede (una vez descontado, en su caso, la superficie de las zonas comunes del garaje y del cuarto trastero, si la superficie de las zonas comunes fuese común a la vivienda al garaje y al trastero).

En el caso de no haberse podido identificar exactamente la finca dentro del edificio para calcular la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes se ha multiplicado la superficie construida por 1,15.

Por todo lo expuesto,

SE ACUERDA, en cumplimiento de la sentencia del Tribunal de Justicia de Canarias de 29 de julio de 2018, que el justiprecio de la finca registral nº 36.427, situada en la Carretera de Chile y calificada como espacio libre, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria es de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL QUINIENTOS DIECISIETE EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (5.402.517,64€), cifra a la que hay que añadir el 5% de premio de afección por lo que asciende a **CINCO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (5.672.643,52€).**

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer por los particulares afectados recurso potestativo de reposición ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, o alternativamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas de Gran Canaria, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro que consideren pertinente.

Por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso

K006754ad10b1d15666d07e32e3030919H

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K006754ad10b1d15666d07e32e3030919H

179
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO EN LA SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA | 29/03/2019 09:25

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25

Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa."

Y para que surta los efectos oportunos expido la presente en Las Palmas de Gran Canaria, haciendo constar que la aprobación del acta no se incluyó en el orden del día de esa sesión, por lo que su aprobación está pendiente de la próxima sesión de la Comisión.

LA PRESIDENTA [redacted]

LA SECRETARIA [redacted]

K006754ad10b1d1566d07e32e3030919H

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K006754ad10b1d1566d07e32e3030919H

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
125

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/3/2019 09:26

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25

h006754ad10b1d1082107e337003091 94

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=h006754ad10b1d1082107e337003091 94

Gobierno de Canarias

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

Comisión de Valoraciones de Canarias

Adjunto le remito certificación del acuerdo adoptado por la Comisión de Valoraciones de Canarias de 20 de marzo de 2019, relativo al expediente **137/2009 ACUERDO RELATIVO A LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS DE 29 DE JULIO DE 2018, RELATIVA AL ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS DE 31 DE ENERO DE 2014, DEL EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN FORZOSA RELATIVO A LA FINCA Nº 36.427, SITUADA EN LA CARRETERA DE CHILE Y CALIFICADA COMO ESPACIO LIBRE, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,** indicándole que por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Así mismo se adjunta documentación relativa a los testigos tomados en cuenta para el cálculo del valor en venta.

Las Palmas de Gran Canaria,

LA SECRETARIA DE LA COMISION DE VALORACIONES DE CANARIAS

[redacted]

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 22
Edificio Servicios Múltiples I – 5ª planta
928 115 227/231 928 306 886 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
176

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA/AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA | 29/03/2019 09:26

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25

idealista

Profesional
Berta Cano

Studio m24 Inmobi...
las palmas de gran canaria

928 925 723
Ref.: 201815



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Piso en venta en Doctor Chiscano Díaz, 16

Negrín, Las Palmas de Gran Canaria

290.000 €

114 m² 4 hab. 4ª planta exterior con ascensor Garaje incluido

Características básicas

114 m² construidos, 98 m² útiles
4 habitaciones
2 baños
Terraza
Balcón
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación oeste
Construido en 2001
Certificación energética: E (IPE no indicado)

Edificio

Planta 4ª exterior
Con ascensor

Comentario del anunciante

"Fantástico piso en la calle Doctor Chiscano Díaz, situado en la trasera del Hospital Doctor Negrín, una zona residencial muy tranquila. Situada en la última planta del edificio la vivienda tiene unos 114 metros cuadrados y cuenta con un amplio salón-comedor, cocina, solana, cuatro dormitorios y dos baños, uno de ellos en suite. Desde el salón se puede disfrutar de unas maravillosas vistas hacia todo el complejo a través de una terraza y también se aprecian grandes vistas desde uno de los dormitorios. Es una vivienda muy luminosa y todas las estancias ventilan hacia el exterior. Entre las instalaciones del complejo comunitario se encuentran tres piscinas, zona de juegos infantil así como varias zonas ajardinadas.
La vivienda dispone de garaje y trastero.
Los gastos de IGIC, ITP, notario y registro corren a cargo del comprador según establece la Ley."

Ubicación

Doctor Chiscano Díaz, 16
Barrio Negrín
Distrito Ciudad Alta
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
29/03/2019 11:04

u006754ad10b1d0066307e33be0309195

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=u006754ad10b1d0066307e33be0309195

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 29/03/2019 09:20

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25



Salón



u006754ad10b1d0066307e33be030919s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=u006754ad10b1d0066307e33be030919s

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

178

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/03/2019 09:26

ENTRADA
2019 - 49499
29/03/2019 09:25
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
u006754ad10b1d0066307e33be030919s
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=u006754ad10b1d0066307e33be030919s

idealista

Profesional
Carlos González

HZ Mesa y Lopez
Las Palmas de Gran Canaria

928 925 044
Ref.: SU19519



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Piso en venta en carretera de Chile

Negrín, Las Palmas de Gran Canaria

270.000 €

115 m² 3 hab. 4ª planta exterior con ascensor Garaje incluido

Características básicas

- 115 m² construidos, 100 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Construido en 2010
- Certificación energética: no indicado

Edificio

- Planta 4ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Piscina
- Jardín

Comentario del anunciante

"PISO EXTERIOR, CON BUENAS VISTAS Y LISTO PARA ENTRAR A VIVIR.
En urbanización con servicios, que aportan calidad de vida, amplias zonas ajardinadas, piscinas, canchas deportivas.
Amplio piso, consta de 3 dormitorios, uno de ello con baño, gran salón exterior con terraza, cocina independiente totalmente equipada con solana. 2 Baños, plaza de garaje y trastero. Materiales de primera calidad.
Información: Gastos e impuestos no incluidos los datos expuestos son meramente orientativos y pueden estar sujetos a errores u omisiones involuntarias."

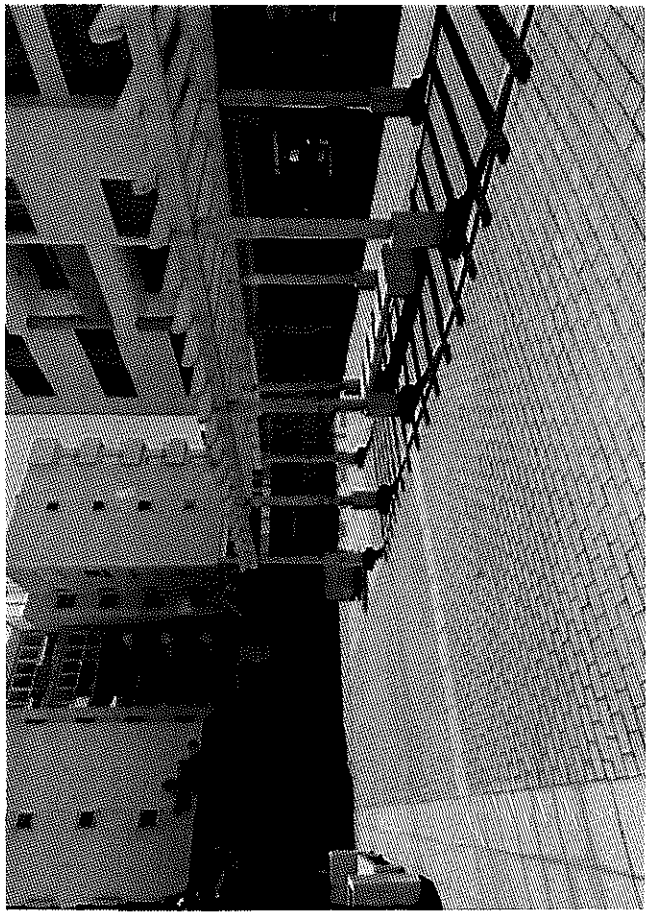
Ubicación

Carretera de Chile
Barrio Negrín
Distrito Ciudad Alta
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

179
28/01/2019 9:27
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANA | 28-03-2019 09:26





Documento firmado por:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)
Fecha/hora:
Nº 07 2019 09:26

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ENTRADA
2019 - 49499 | 29/03/2019 09:25
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
u006754ad10b1d0066307e33be030919s
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=u006754ad10b1d0066307e33be030919s

ENTRADA
2019 - 49499
29/03/2019 09:25
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
u006754ad10b1d0066307e33be030919s
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=u006754ad10b1d0066307e33be030919s

idealista

Profesional
Sandra Boehm 616518355

Fastighetsbyran Gr...
san bartolomé de tirajana

928 926 523
Ref.: 27107-SS1244



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Piso en venta en Negrín

Ciudad Alta, Las Palmas de Gran Canaria

155.000 € ~~165.000 €~~ ↓ 6%

57 m² 2 hab. 1ª planta exterior con ascensor Garaje incluido

Características básicas

57 m² construidos
2 habitaciones
1 baño
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Construido en 2007
Certificación energética del edificio terminado: (IPE no indicado)
Acceso adaptado a personas con movilidad reducida

Edificio

Planta 1ª exterior
Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina

Comentario del anunciante

"Fastighetsbyrån ofrece un apartamento recientemente renovado y situado en Las Palmas.
La vivienda consta de dos dormitorios, sala de estar, cocina y baño. A la propiedad también pertenece una plaza de garaje y un trastero.
El complejo tiene piscina privada y la playa de Las Canteras está a solo 700 metros."

Ubicación

Barrio Negrín
Distrito Ciudad Alta
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

28/01/2019 11:41
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 03/2019 09:26

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25





Jardín
Piscina

u006754ad10b1d0066307e33be0309195

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=u006754ad10b1d0066307e33be0309195

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CIUDADANO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 29/03/2019 09:26

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25

idealista

Particular

928 388 342
655 349 077
Anuncio: 309551



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Piso en venta en calle Doctor Alfonso Chiscano, 18

Negrín, Las Palmas de Gran Canaria

252.000 €

112 m² 3 hab. 1ª planta exterior con ascensor Garaje incluido

Características básicas

112 m² construidos, 95 m² útiles
3 habitaciones
2 baños
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación este, oeste
Certificación energética: G (IPE no indicado)

Edificio

Planta 1ª exterior
Con ascensor

Equipamiento

Piscina
Jardín

Comentario del anunciante

"distribución:
4 vecinos en el edificio."

Publicidad



29/03/2019 12:38
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

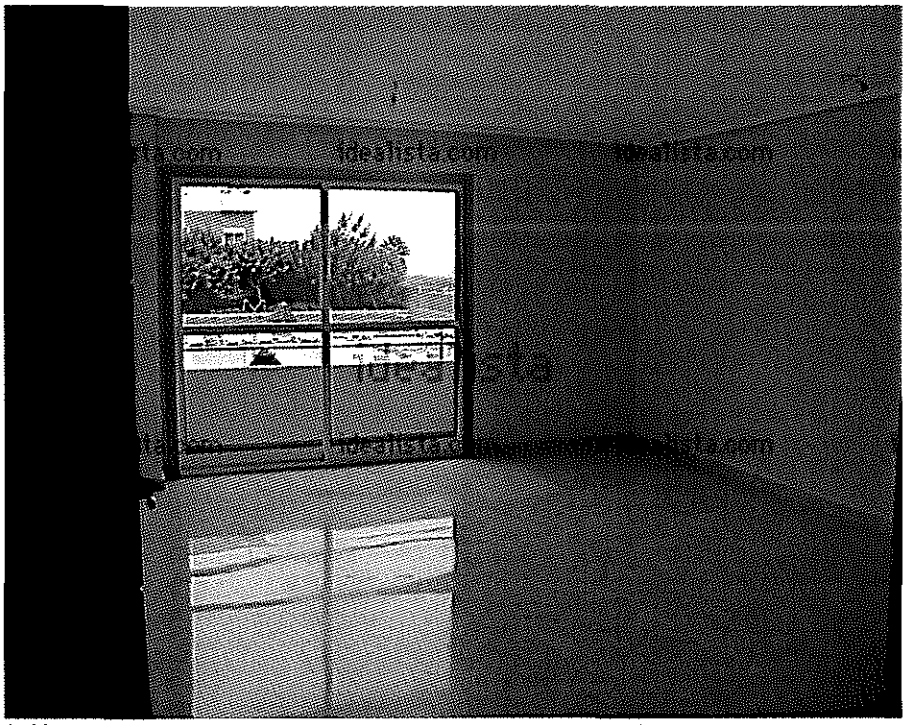
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=u006754ad10b1d0066307e33be0309195

u006754ad10b1d0066307e33be0309195

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 29/3/19 09:26

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25





Salón

u006754ad10b1d0066307e33be0309f9s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=u006754ad10b1d0066307e33be0309f9s

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
184

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/03/2019 9:26

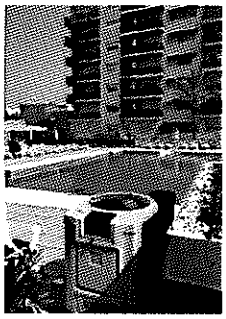
ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25

idealista

Profesional
Juan Ángel Álvarez

AC SERVICIOS INM...
santa brigida

928 924 931
Anuncio: 39855153



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Piso en venta en Negrín

Ciudad Alta, Las Palmas de Gran Canaria

285.000 €

124 m² 3 hab. 1ª planta exterior con ascensor Garaje incluido

Características básicas

124 m² construidos, 110 m² útiles
3 habitaciones
2 baños
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Certificación energética: en trámite
Acceso adaptado a personas con movilidad reducida

Edificio

Planta 1ª exterior
Con ascensor

Equipamiento

Piscina
Jardín

Comentario del anunciante

"Magnifico piso de 110 m2 útiles, primera planta alto, todo exterior, con materiales de primerísima calidad, grandes ventanas, con vistas a la bahía de las palmas y campo de golf, situado en un incomparable entorno de confort y servicios con gimnasio, piscina, cancha de padel y baloncesto, parque infantil y garaje. Playa a unos 400 metros."

Ubicación

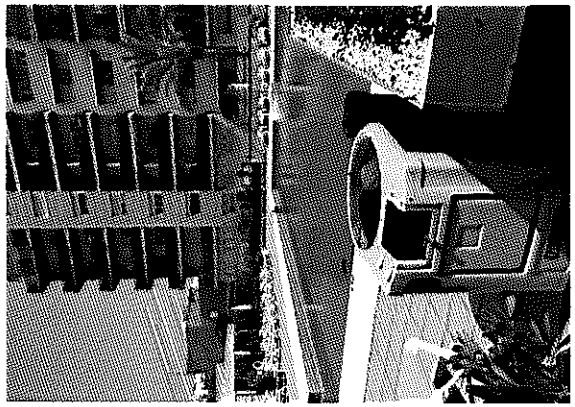
Barrio Negrín
Distrito Ciudad Alta
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

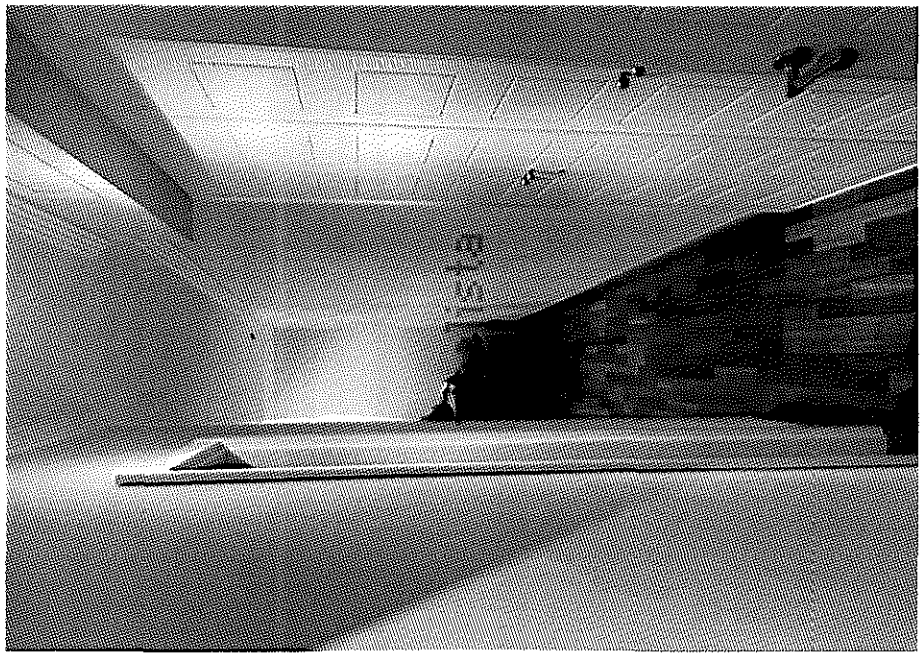
1/2019 12:50
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

u00675 4ad10b1d0066307e33be0309195

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=u00675 4ad10b1d0066307e33be0309195

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CAN 1/2019 12:50





Documento firmado por:
CERTIFICADO SELLO DE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)
Fecha/hora:
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ENTRADA
2019 - 49499 | 29/03/2019 09:25
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
u006754ad10b1d0066307e33be030919s
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=u006754ad10b1d0066307e33be030919s

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25
u006754ad10b1d0066307e33be0309 19s

idealista

Particular
Eloy

652 058 224
Anuncio: 82963486



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Piso en venta en carretera de Chile, 89

Negrín, Las Palmas de Gran Canaria

233.000 € ~~236.000 €~~ ↓ 1%

98 m² 2 hab. 1ª planta exterior con ascensor Garaje incluido

Características básicas

98 m² construidos
2 habitaciones
2 baños
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Construido en 2007
Certificación energética: G (IPE no indicado)

Edificio

Planta 1ª exterior
Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Jardín

Comentario del anunciante

"ABSTENERSE INMOBILIARIAS. Magnífico piso de 2 habitaciones en residencial cerca del hospital Dr. Negrín. El precio incluye un amplio trastero y una plaza de garaje con OPCION DE UNA SEGUNDA PLAZA DE GARAJE. Propiedad de reciente construcción de 98 metros cuadrados con materiales de calidad. Cocina amueblada y equipada. Amplias habitaciones, una tipo suite con baño incluido, con armarios empotrados. Tiene una terraza con increíbles vistas hacia las zonas comunes con piscina y cancha de pádel. A 5 minutos de la playa de Las Canteras."

Ubicación

Carretera de Chile, 89
Barrio Negrín
Distrito Ciudad Alta
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

187
01/2019 11:53
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=u006754ad10b1d0066307e33be0309 19s

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 29/03/2019 09:26

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25
u006754ad10b1d0066307e33be030919s
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=u006754ad10b1d0066307e33be030919s



comunes



Zonas comunes

187
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERIFICADO SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 29/03/2019 09:25

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25

Gobierno de Canarias

Justificante de salida

GOBIERNO DE CANARIAS
REGISTRO DE ENTRADA/SALIDA
S.G.T. POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD GC

Tipo de Salida Externa
Ejercicio 2019

PRESENTACION
Signatura
Fecha 27/03/2019
Hora 13:47:03

REG. E/S	
Nº General	158891
Nº Registro	PTSS/4531
Fecha	27/03/2019
Hora	13:47:03

Administración origen

A05017178	SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
O00009830	S.G.T. DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
26.40.60.00	COMISION DE VALORACIONES DE CANARIAS

Administración destino

L01350167	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
O00004148	REGISTRO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Documento	Tamaño	Validez	Huella digital
ADJUNTO	94 Kb	Original	SHA-256:e3b0c44298fc1c149afbf4c8996fb92427ae41e4649b934ca495991b7852b855

Anexo	Tamaño	Validez	Huella digital
ACUERDO	212 Kb	Original	SHA-256:e3b0c44298fc1c149afbf4c8996fb92427ae41e4649b934ca495991b7852b855
TESTIGOS	1 Mb	Copia simple	SHA-256:e3b0c44298fc1c149afbf4c8996fb92427ae41e4649b934ca495991b7852b855

y006754ad10c1d06af107e30df030919S

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=y006754ad10c1d06af107e30df030919S

188
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 29/03/2019 09:26

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25

Gobierno de Canarias

Justificante de salida

GOBIERNO DE CANARIAS
REGISTRO DE ENTRADA/SALIDA
S.G.T. POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD GC

Tipo de Salida Externa
Ejercicio 2019

PRESENTACION
Signatura
Fecha 27/03/2019
Hora 13:47:03

REG. E/S	
Nº General	158891
Nº Registro	PTSS/4531
Fecha	27/03/2019
Hora	13:47:03

Resumen REMISIÓN ACUERDO CVC DE 20/03/2049, RELATIVO AL EXPTE. 137-2009
Observaciones

Otros datos

Tipo de transporte	**Número de transporte**
Fecha documento	**Referencia**
Usuario [redacted]	**D.N.I. Usuario**

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, a 27 de marzo de 2019

y006754ad10c1d06af107e30df030919S

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=y006754ad10c1d06af107e30df030919S

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
187

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SELLO ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 27/03/2019 13:47

ENTRADA

REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

2019 - 49499

29/03/2019 09:25

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 56635/2019

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ORVE ELL

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	Sin documento
GOBIERNO DE CANARIAS-CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD	

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	Las Palmas de Gran Canaria	35007

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	PROFESOR AGUSTIN MILLARES	0					

Teléf./Fax	Correo Electrónico

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Vía Telemática

Documentos Aportados

- COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS EXPTE. 137/2009
- ANEXO
- ANEXO 1
- ORVE

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

En Las Palmas de Gran Canaria a 29 de marzo de 2019

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS-CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

"La firma implica la aceptación plena y sin reservas de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria pueda utilizar, tanto el número de teléfono como la dirección de correo electrónico, como datos para la identificación del ciudadano en su relación con el Ayuntamiento por medios electrónicos, y el reconocimiento que los datos proporcionados han sido introducidos de forma voluntaria y responden con veracidad a la situación real de titularidad, debiendo comunicar cualquier modificación que afecte a los mismos."

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS-CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD

"El responsable del tratamiento de sus datos es AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. Sus datos serán tratados con la finalidad de gestión de su solicitud. La legitimación para el uso de sus datos está basada en el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable. No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal. Los datos serán destruidos una vez realizado el trámite y/o finalizados los periodos legales de conservación.
En el caso de aportar datos personales de terceras personas, el firmante declara que los datos de terceros son ciertos y que se ha informado y obtenido el consentimiento para el tratamiento de datos por parte de esta entidad eximiendo a AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA de cualquier responsabilidad por dicho incumplimiento.
Los interesados podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad dirigiéndose a los Registros Generales del Ayuntamiento, mediante la sede electrónica, sedelectronica.laspalmasgc.es, o remitirlos por correo postal o electrónico. Igualmente, puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos si considera que sus derechos han sido vulnerados. Dato de contacto del Delegado de Protección de Datos: protecciondedatos@ayto.laspalmasgc.es.
Puede consultar/solicitar información ampliada sobre protección de datos en http://www.laspalmasgc.es/es/otras-secciones/privacidad/"

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=A006754ad10c1d07b7807e311e0309190

A006754ad10c1d07b7807e311e0309190

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	29/03/2019 09:25

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49499
29/03/2019 09:25

Excelentísimo Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

A006754ad10c1d07b7807e311e0309190

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=A006754ad10c1d07b7807e311e0309190

"El responsable del tratamiento de sus datos es AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. Sus datos serán tratados con la finalidad de gestión de su solicitud. La legitimación para el uso de sus datos está basada en el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable. No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal. Los datos serán destruidos una vez realizado el trámite y/o finalizados los periodos legales de conservación.
En el caso de aportar datos personales de terceras personas, el firmante declara que los datos de terceros son ciertos y que se ha informado y obtenido el consentimiento para el tratamiento de datos por parte de esta entidad eximiendo a AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA de cualquier responsabilidad por dicho incumplimiento.
Los interesados podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad dirigiéndose a los Registros Generales del Ayuntamiento, mediante la sede electrónica, sedelectronica.laspalmasgc.es, o remitirlos por correo postal o electrónico. Igualmente, puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos si considera que sus derechos han sido vulnerados. Dato de contacto del Delegado de Protección de Datos: proteccíondedatos@ayto.laspalmasgc.es.
Puede consultar/solicitar información ampliada sobre protección de datos en http://www.laspalmasgc.es/es/otras-secciones/privacidad/"

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 29/03/2019 09:26

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ORVE ELL

(04) Servicio de Urbanismo

Nº Registro: 2019 - 49499 29/03/2019

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

RECIBO DE PRESENTACIÓN

A fecha 29/03/2019, a las 09:26 horas, se ha presentado presencialmente, el apunte que sigue en el LIBRO GENERAL DE REGISTRO DE ENTRADA de esta entidad.

Datos Generales

Nº Anotación Registral: 2019 - 49499
Fecha y Hora de Registro de Entrada: 29/03/2019 09:25:00
Nº Solicitud: 2019-56635

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	Sin documento
GOBIERNO DE CANARIAS-CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD	

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	**LAS PALMAS**	**Las Palmas de Gran Canaria**	**35007**

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	**PROFESOR AGUSTIN MILLARES**	**0**					

Teléf./Fax	Correo Electrónico

Extracto

ASUNTO: ORVE ELL
EXPONE:
SOLICITA: se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

Documentos Aportados

- 0QyBFSkVDIFNFTlQgMTM3LTIwMDkgVkICRVQgQ0FSUkVURVJBIERFIENISUxFIEFORVhPIDEcYy1.pdf - 583EDA72C223608E51404E578549F4F03CCE0CC7
- 1QVIVTIRBTUIFTIRPIFRFU1RJR09Tt7eei1.pdf - CF5983D5D5D34E49D53385C94864EBA4A5326BCC
- 2137-2009Archivotestigos1.pdf - C007EE135EB6BB8F30A6A00EE277F724997E32D2
- 3JustificanteS158891PTSS45312703201913470320190327.1347081.pdf - ACA9D1D76C3CFA3837F6A7F4D0C1F487F8A23C16
- Solicitud - Instancia.pdf - 6443A8605A3D6F55CF46B2F27D8D325545110083

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Y006754acf1111d0249707e319b0309f9C

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754acf1111d0249707e319b0309f9C

Documento firmado por:
CERTIFICADO SELLO DE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2019 07:26

Fecha/Hora:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Unidad origen:	(39) Dirección General de Asesoria Juridica
Enviado por:	YAIZA ALEJANDRO MEDINA
Fecha envío:	07/10/2019 12:23
Unidad destino:	(04) Servicio de Urbanismo
Fecha recepción:	07/10/2019 12:23
Leído por:	ROSA MARIA VEGA VEGA
Fecha lectura:	08/10/2019 08:35

Registro entrada: 2019 - 6216 **Registro salida:** 2019 - 6101

Asunto:

PO 58-2015 J-1 Sentencia de 2-10-2019 not 8-10-2019 Estima y conrdena Ayuntamiento. Exp. 05068 FINCA 45 Y FINCA 46

Extracto:

Inactividad administración por incumplimiento Acta de Mutuo Acuerdo, Ocupación y Pago a los titulares de bienes y derechos de las parcelas situadas en el plan parcial de Tamaraceite UZR-04.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

0006754ad1100716c0407e31f10a0c162

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contengan y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Nº 1
C/ Málaga nº2 (Torre 1 - Planta 3ª)
Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 11 61 44
Fax.: 928 42 97 11
Email.: conten1lpgc@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario
Nº Procedimiento: 0000058/2015
NIG: 3501645320150000367
Materia: Urbanismos y Ordenación del Territorio
Resolución: Sentencia 000225/2019
IUP LC2015002682

Intervención	Interviniente	Abogado	Procurador
Demandante	[redacted]		
Demandado	Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria	[redacted]	[redacted]
Demandado	GEURSA	[redacted]	[redacted]

SENTENCIA Notificación 8,10,19

En Las Palmas de Gran Canaria, a 2 de octubre de 2019

Vistos por [redacted] Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de los de Las Palmas, los presentes autos de Procedimiento Ordinario núm. 58/2015, incoados en virtud de recurso interpuesto por el Procurador [redacted], en nombre y representación de [redacted] asistido por la Letrada [redacted], contra la inactividad del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria S.A. (GEURSA) ante el requerimiento efectuado el 10 de septiembre de 2014, siendo parte demandada el AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, representado por el Procurador [redacted] y asistido por el Letrado D. [redacted], habiendo comparecido como codemandada la entidad Codemandada la entidad GEURSA, , representado por la Procuradora [redacted] y asistida por el [redacted] la cuantía del procedimiento **611.333,22 Euros** dicta la presente resolución en base a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador [redacted], en la representación indicada, se presentó recurso contencioso-administrativo contra la inactividad del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y GEURSA ante el requerimiento efectuado el 10 de septiembre de 2014 reclamando el cumplimiento de las actas de mutuo acuerdo, ocupación y pago a los titulares de bienes y derechos de las parcelas sitas en el Plan Parcial de Tamaraceite, suscritas por los actores, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y GEURSA el 3 de octubre de 2007, así como el cumplimiento de los contratos fechados el 22 de octubre de 2003 y el 21 de junio de 2004 en relación a la propuesta para la ejecución del Sector de Suelo Urbanizable no Ordenado UZR-04 por el sistema de expropiación. Admitido a trámite el mismo, se acordó reclamar el expediente correspondiente.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad1100716c0407e31f10a0c162

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes

I00675 4ad1100716c0407e31f10a0c162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I0 06754ad1100716c0407e31f10a0c162

SEGUNDO.- Recibido el expediente, se dio traslado del mismo al recurrente, para formalizar la demanda y, verificado, se entregó a la Administración para que la contestara. Formulada la contestación, y recibido el pleito a prueba, se practicaron las declaradas pertinentes, con el resultado que obra en autos, tras lo cual, previas conclusiones de las partes, se declararon conclusos para Sentencia.

TERCERO.- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Pretensiones de las partes.

Por la parte recurrente se interesa el dictado de Sentencia en la que se declare se declare contraria a derecho la inactividad de la Administración, condenando al Ayuntamiento Las Palmas de Gran Canaria y a GEURSA, en virtud de los documentos contractuales que vinculan a las partes al abono de:

- 611.333,22 Euros correspondientes al precio fijado por la Administración como pago de la expropiación.
- Los intereses legales que correspondan a la cantidad establecida en el párrafo anterior 6 meses después del 14 de septiembre de 2006 fecha de aprobación definitiva del expediente de expropiación forzosa, hasta el abono total del justiprecio que corresponde al actor por las fincas expropiadas o subsidiariamente que se proceda a realizar el cálculo de los intereses desde 6 meses después de la fecha del acta de mutuo acuerdo, suscrita el 3 de octubre de 2007 hasta el abono total justiprecio.
- La devolución del importe de 6.162,24 Euros abonados por el actor de manera simultánea a la firma del acta de mutuo acuerdo efectuada el 3 de octubre de 2007 en concepto de exceso de adjudicación del aprovechamiento que le correspondía, al carecer de sentido del pago realizado por no ser viable la adjudicación pactada, motivo por el cual se interesa su devolución por parte del Ayuntamiento Las Palmas Gran Canaria o por GEURSA.

Todo ello con expresa imposición de costas a los codemandados.

En la demanda, después de relatar las cuestiones relativas a la adquisición de las fincas, explica que los anteriores propietarios suscribieron una propuesta para la ejecución del sector urbanizable no ordenado UZR-04 por sistema de expropiación en la que se recogía que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, o en su caso el beneficiario de la expropiación, debía proceder al abono de abono del justiprecio resultante de la expropiación de las fincas mediante la adjudicación de una finca edificable resultante del Plan Parcial UZR-04. En la estipulación cuarta se suscribirá el compromiso de entregar la finca edificable antes del 30 de junio de 2008, estableciéndose en la siguiente estipulación una condición resolutoria por la que el propietario podía optar a la percepción en metálico y de ente actualizado del justiprecio a fijar de mutuo acuerdo. El 3 de octubre de 2007 el actor suscribió el acta de mutuo acuerdo, ocupación y pago a los titulares de los bienes y derechos de las parcelas situadas en plan parcial Tamaraceite Sur 55,55 % de la finca número 45 y 22,22 % de la finca número 46 afectadas por expropiación total mediante el procedimiento de tasación conjunta, documento

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

fue suscrito tanto por el Ayuntamiento como por GEURSA. En la estipulación 2ª del acta de 3 de octubre de 2007, tras la toma de posesión y ocupación las fincas descritas, se establece que el justiprecio de la expropiación se satisfará con la adjudicación en Pleno dominio con carácter privativo de una finca de 500 m² de superficie (finca 1-A2) con una edificabilidad total de 2200 m², de los cuales 1800 m² eran de uso residencial y el resto para usos complementarios. Pese a lo anterior, ni el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, ni la entidad gestora han procedido a entregar el justiprecio establecido de mutuo acuerdo al actor, ni tampoco se ha comunicado la imposibilidad de entregar la parcela adjudicada al haber quedado la misma fuera del sector afecto a la expropiación, por lo que el actor decidió comunicar a dos codemandadas su elección de que el cumplimiento de la obligación de pago del justiprecio correspondiente a la expropiación, se debía realizar en efectivo, sin recibir respuesta por parte de ninguna de las receptoras. Explica que la Agencia Tributaria practicó liquidación provisional correspondiente al año 2007 en la que se recoge "la ganancia generada con ocasión del acta de mutuo acuerdo ocupación y pago a los titulares de los bienes de las parcelas situadas en plan parcial Tamaraceite Sur imputándole un total de 617.495,46 que se corresponde con el importe declarado por la Administración como candidata a percibir por el al actor por la expropiación. Sin embargo, el justiprecio correspondiente a las 2 fincas ascendería a 611.333,22 Euros. Casi 10 años desde la aprobación del expediente de expropiación forzosa no se ha procedido el pago del justiprecio al Demandante que además tendría derecho al abono de los intereses de demora por el retraso sufrido, así como a la devolución de 6162,24 Euros abonados en concepto de exceso de adjudicación de aprovechamientos al no ser viable la de la adjudicación pactada.

El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se opone la demanda e interesa la desestimación de recurso al considerar que la resolución impugnada es ajustada a derecho. En su contestación el Consistorio reconoce que por acuerdo de 9 de diciembre de 2005 se aprobó inicialmente el expediente de expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta siendo aprobado en forma definitiva el 14 de septiembre de 2006, que mediante acta de mutuo acuerdo, ocupación y pago de 3 de octubre de 2007 se procedió a la toma de posesión y ocupación de las fincas números 45 y 46 en favor de la entidad GEURSA, adjudicándose al actor la parcela resultado denominada 1-A2, además en concepto de exceso de adjudicación de aprovechamiento este hizo entrega no se usa de la cantidad de 6162,24 Euros, pero dicho acto no puede vincularse la propuesta de acuerdo para la ejecución del sector urbanizable suscrito entre el Ayuntamiento de personas distintas al actor. En la fundamentación jurídica alega la falta de legitimación pasiva del Ayuntamiento pues GEURSA era la beneficiaria de la expropiación. Respecto al fondo del asunto entiende que no es aplicable el acuerdo de 22 de octubre de 2003. Finalmente se alega que el Ayuntamiento no ha tenido un comportamiento doloso tener incumplimiento de lo pactado.

GEURSA se opone a la demanda e interesa la desestimación de recurso al considerar que la resolución impugnada es ajustada a derecho. En su contestación la entidad gestora reconoce que el actor era dueño de un 55,55 % de la parcela 45 y del 22,22 % correspondiente a la parcela 46. incluidas dentro del ámbito denominado UZR4 Tamaraceite Sur. tras ello se explica que por cuestiones ajenas a GEURSA fue imposible entregar el justiprecio, puesto que la nueva ordenación propuesta en el vigente PGO hace imposible la materialización de la parcela resultado 1-A2 al quedar ordenada como es el expediente espacio libre dentro del

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos ni comunicados con fines contrarios a las leyes

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I0 06754ad1100716c0407e311f10a0c162

I006754ad1100716c0407e311f10a0c162

ámbito del sector Tamaraceite Sur, sin que ningún caso pueda oponerse GEURSA la cláusula 5ª del convenio suscrito el 22 de octubre de 2003 puesto que esta entidad fue nombrada como beneficiaria expropiación con posterioridad el 17 de junio de 2004.

SEGUNDO.- Existencia de inactividad .

Se recurre en este procedimiento la inactividad del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y GEURSA ante el requerimiento efectuado el 10 de septiembre de 2014 reclamando el cumplimiento de las actas de mutuo acuerdo, ocupación y pago a los titulares de bienes y derechos de las parcelas sitas en el Plan Parcial de Tamaraceite.

Dispone el Artículo 29 LJCA que, cuando la Administración, en virtud, entre otros, de un acto, esté obligada a realizar una prestación concreta a favor de una o varias personas determinadas, quienes tuvieran derecho a ella pueden reclamar de la Administración el cumplimiento de dicha obligación.

En el presente supuesto el Ayuntamiento ni GEURSA niegan el que 3 el de octubre de 2007 se suscribió el acta de mutuo acuerdo, ocupación y pago a los titulares de bienes y derechos de las parcelas situadas en plan Tamaraceite sur que corresponden correspondiendo al actor un 55,55 % de la finca número 45 de un 22,22 % de la finca número 46.

Tampoco se ha negado en las contestaciones a la demanda que se acordó que el justiprecio de la expropiación se satisfaría con la adjudicación en Pleno dominio con carácter privativo de una finca de 500 m² de superficie (finca 1-A2) con una edificabilidad total de 2200 m², de los cuales 1800 m² eran de uso residencial y que dicha finca finalmente no pudo entregarse.

Así mismo, tampoco han impugnado las codemandadas la valoración de las porciones de las fincas expropiadas: 550.482,66 Euros correspondiente al 55,55 % de la finca 46, y 56.850,56 Euros, 22,22 % de la finca número 46, lo que hace un total de 611.333, 22 Euros.

Finalmente, tampoco se ha negado que el Demandante entregó 6.162,24 Euros de manera simultánea a la firma del acta de mutuo acuerdo efectuada el 3 de octubre de 2007 en concepto de exceso de adjudicación del aprovechamiento que le correspondía.

El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se opone alegando que carece de legitimación pasiva pues GEURSA es la beneficiaria de la expropiación y además que no se pueden aplicar las obligaciones del convenio suscrito en el año 2003 al acta de mutuo acuerdo del año 2007, y que en todo caso no hay dolo en la falta de entrega de la finca señalada como justiprecio.

Sobre una cuestión idéntica a la que se plantea en el presente procedimiento se ha pronunciado la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en sentencia de fecha 30/3/2016, en la que se hace constar que, tal y como ocurre en el presente caso, que las partes incorporaron al acta de mutuo acuerdo la propuesta de mutuo acuerdo de 22/10/2003, en relación al justiprecio.

En concreto señala la sentencia dictada:

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I0 06754ad110071 6c0407e31f10a0c162

I006754ad110071 6c0407e31f10a0c162

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria 197



I006754ad1100716c0407e31f10a0c162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad1100716c0407e31f10a0c162

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes



"Pues bien, a la vista del tenor literal de dicha clausula entiende esta Sala que no existe error en la interpretación que hace la juzgadora del Acta de mutuo acuerdo —equivalente a un convenio de expropiación— para lo cual tenemos en cuenta que se trata de una cláusula que se inserta en el Acta de Mutuo Acuerdo de 2.007 pero viene de una propuesta de mutuo acuerdo en expediente expropiatorio de 2003, y, con anterioridad a su transcripción literal, se advierte que "La propiedad firmó propuesta de mutuo acuerdo en relación con el justiprecio con fecha 22 de octubre de 2003, debiendo ser el pago del mismo mediante la adjudicación del pleno dominio de las correspondientes3 fincas edificables resultado del citado Plan Parcial en los términos acordados"

En definitiva, por tanto en el presente supuesto también nos encontramos ante el incumplimiento del acta de mutuo acuerdo, entiendo plenamente aplicable el convenio del 2003, y consecuentemente la obligación de pago en metálico del justiprecio a fijar en el mutuo acuerdo.

Por tanto, el Ayuntamiento que firmó el convenio el año 2003 en virtud de este convenio está obligado al pago del justiprecio ante la imposibilidad de entregar la finca que asciende a 611.333,22 Euros, asimismo, debe proceder a la devolución de 6.162,24 Euros abonados por el actor el 3 de octubre de 2007 en concepto de exceso de adjudicación del aprovechamiento que le hubiera correspondido de haber recibido la finca 1-A2 en pago del justiprecio y que resultó imposible de entregar.

En cuanto a GEURSA la empresa pública municipal era la beneficiaria de la expropiación tal y como consta en el acta de 3 de octubre de 2007, por lo que resultaba obligada al pago del justiprecio de la expropiación en virtud de lo establecido en el articulo 5.2.5° del REF al pago de las cantidades anteriores.

Por tanto, el Ayuntamiento y GEURSA deberán abonar solidariamente al Demandante la cantidad de 611.333,22 Euros en concepto del justiprecio y 6.162,24 Euros entregados por el Demandante a la firma del acta de 3 de octubre de 2007 por el exceso de aprovechamiento de una finca que finalmente no recibió.

En cuanto a los intereses la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en su reciente Sentencia de 25 de marzo de 2019 dictada en un asunto sustancialmente igual concluyó que el expropiado tenía derecho al abono de los intereses previstos en el artículo 56 de la LEF desde la fecha en que se firmó el acta de mutuo acuerdo.

En aquella Sentencia la Sala explicaba que:

"Pues bien, en el Acta de Mutuo Acuerdo se había pactado el pago del justiprecio en especie con fincas de resultado, pendiente, por tanto, de la ejecución del Sistema de Tasación Conjunta, haciéndose depender el pago en metálico de la imposibilidad de pago en especie con parcelas de resultado.

A partir de aquí, acreditada la imposibilidad de pago en especie, debemos corregir la decisión judicial pues, sin perjuicio de que es con el requerimiento a la Administración cuando esta conoció la voluntad de la parte de sustituir el pago en metálico por el justiprecio actualizado, es decir, es en este momento cuando la parte exterioriza su exterioriza su voluntad de recibir el justiprecio en metálico, el acuerdo se refiere a pago actualizado lo que supone que se deben incluir los intereses moratorios en la fijación del justiprecio tomando como fecha o inicial o dies a quo la que corresponde a los seis meses desde la iniciación del expediente expropiatorio por

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

el procedimiento de tasación conjunta, esto es, tomando como dia inicial el 14 de marzo de 2007.

Dicha conclusión hace efectivo el derecho de la parte expropiada a un justiprecio actualizado, de forma que, entender lo contrario, supondría, como dice la parte demandante(aquí apelante) que se vulneraria el derecho a la igualdad en relación a aquellos supuestos de fijación del justiprecio en metálico, mas cuando no consta que en la imposibilidad de pago en especie , determinante de la demora, tuviese participación la parte expropiada que aceptó dicha forma de pago condicionada a la ejecución del sistema público de gestión, de forma que la demora en la fijación y/o pago no puede imputarse a ella.

En consecuencia, la declaración de inactividad de la Administración en relación al pago en especie o en metálico y su pasividad en el impulso del expediente, junto con la opción de los expropiados por el pago del justiprecio en metálico una vez constada la imposibilidad de pago en especie, supone que los intereses del justiprecio (sobre cuyo importe no existe controversia) se deben computar a partir de los seis meses de inicio del procedimiento expropiatorio por demora imputable a la Administración, en aplicación del artículo 56 de la LEF y como única forma de actualización de dicho justiprecio suponiendo, la tesis contraria, que estarían recibiendo como contraprestación a la expropiación un justiprecio no actualizado."

Por tanto, en este caso los codemandados deberán abonar además el interés legal del dinero del justiprecio desde 6 meses después de la fecha del acta de mutuo acuerdo, el 3 de octubre de 2007, hasta su completo pago.

En cuanto al interés generado por la cantidad entregada por el actor en concepto de exceso de aprovechamiento, dicha cantidad no forma parte del justiprecio, por lo que deberá abonarse desde la fecha en la que se reclamó su devolución, esto desde que se formuló el requerimiento a los codemandados el 10 de septiembre de 2014.

Como consecuencia de todo lo expuesto procede estimar la demanda y declarar la inactividad del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y de GEURSA en el pago del justiprecio de las fincas expropiadas al Demandante y en consecuencia condenarles solidariamente a abonar al actor la cantidad de 611.333,22 Euros en concepto del justiprecio, más el interés legal del dinero de dicha cantidad el 3 de abril de 2008 (6 meses después de la fecha del acta) hasta su completo pago, así como a la devolución de 6.162,24 Euros entregados por el Demandante a la firma del acta de 3 de octubre de 2007 por el exceso de aprovechamiento, más el interés legal del dinero generado por dicha cantidad desde el 10 de septiembre de 2014 hasta su completo pago.

TERCERO.- Costas.

Al haberse estimado completamente las pretensiones la demanda, procede imponer las costas a los codemandados.

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente aplicación,

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

I00675 4ad1100716c0407e31f10a0c162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I0 06754ad1100716c0407e31f10a0c162

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

FALLO

ESTIMO el recurso interpuesto por el Procurador [redacted], en nombre y representación de [redacted] contra el AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA y GEURSA, y **ACUERDO:**

1. **DECLARAR LA EXISTENCIA DEL INACTIVIDAD** del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y de GEURSA en el pago del justiprecio por la 55,55 % de la parcela 45 y del 22,22 % correspondiente a la parcela 46. incluidas dentro del ámbito denominado UZR4 Tamaraceite Sur.
2. **CONDENAR SOLIDARIAMENTE** al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y a GEURSA al actor la cantidad de **Seiscientos Once Mil Trescientos Treinta y Tres Euros con Veintidós Céntimos de Euro (611.333,22 Euros)**, más el **interés legal** generado por esa cantidad desde el 3 de abril de 2008 hasta su abono efectivo.
3. **CONDENAR SOLIDARIAMENTE** al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y a GEURSA al actor la cantidad de **Seis Mil Ciento Sesenta y Dos Euros con Veinticuatro Céntimos de Euro (6.162,24 Euros)**, más el interés legal generado por esa cantidad desde el 10 de septiembre de 2014 hasta su abono efectivo.
4. Imponer las **costas** del proceso a los codemandados.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de **APELACIÓN**, ante este Juzgado, en el plazo de **QUINCE DÍAS**, que será resuelto por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias debiendo ingresar en la cuenta de Depósitos y Consignaciones de este juzgado abierta en el **Banco de Santander**, **Cuenta Expediente núm. 3507.0000.94.0058.19, la cantidad de 50 euros** en concepto de depósito para recurrir, debiendo acreditarse documentalmente, y que en caso de no verificarlo, no se admitirá a trámite el recurso.

Y una vez sea firme, remítase testimonio de la misma junto con el expediente administrativo, al lugar de origen de éste.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo. VENCE 29/10

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior resolución por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el día de la fecha, doy fe

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
[redacted] - Magistrado-Juez	02/10/2019 - 14:12:56
El código interno del documento es: A05003250-35382185984d775c5524b4de5811570022247642	
El presente documento ha sido descargado el 02/10/2019 13:17:27	

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I0 06754ad1100716c0407e31f10a0c162

I006754ad1100716c0407e31f10a0c162

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Nº 1
C/ Málaga nº2 (Torre 1 - Planta 3ª)
Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 11 61 44
Fax.: 928 42 97 11
Email.: conten1lpg[redacted]iciaencanarias.org

Procedimiento: Ejecución provisional
Nº Procedimiento: 0000011/2020
Proc. origen: Procedimiento ordinario
Nº proc. origen: 0000058/2015
NIG: 3501645320150000367
Materia: Urbanismos y Ordenación del Territorio
IUP: LC2020003439

notificado el 08/06/20

Intervención:	[redacted]	Abogado:	Procurador:
Demandante	[redacted]		
Demandado	[redacted]nto de Las Palmas Canaria	[redacted]	[redacted]
Demandado	[redacted]	[redacted]	[redacted]

AUTO

En Las Palmas de Gran Canaria, a 3 de junio de 2020.

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO: Contra la Sentencia dictada en este procedimiento se interpuso recurso de apelación dentro de plazo en base a los hechos y fundamentos de derecho que estimó aplicables y que fue admitido en ambos efectos por lo que se le dio traslado al resto de las partes para que se opusieran en el plazo establecido para ello lo que verificaron solicitándose por la parte favorecida por la sentencia dictada la ejecución provisional apoyándose en las razones que invocó y por tanto, antes de ordenar la elevación de los autos al Tribunal Superior para la decisión de aquél, se dio el trámite correspondiente, oponiéndose la parte contraria, teniéndose por evacuado dicho trámite y quedando los autos sobre la mesa para dictar esta resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: El artículo 84.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa contempla la posibilidad de instar la ejecución provisional de las sentencias dictadas por las partes favorecidas en ellas, pudiendo acordarse medidas concretas para evitar o paliar los posibles perjuicios que de esta decisión pudieran derivarse, incluyendo la prestación de caución, señalando **el apartado 3** del indicado precepto, que **"no se acordará cuando la misma sea susceptible de producir situaciones irreversibles o perjuicios de imposible reparación".**

SEGUNDO: En el presente caso procede la ejecución provisional puesto que los posibles perjuicios que pudieran derivarse no son de difícil o imposible reparación sin presentación de caución

Vistos los preceptos legales invocados y demás de general y pertinente aplicación,

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales indebidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
201

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:
[redacted] Magistrado-Juez 03/06/2020 - 11:42:28
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-356f81a20adf59dafe347be075d1591181117960

D I S P O N G O: Acceder a la ejecución provisional sin presentación de caución y en consecuencia, la elevación de los autos y el expediente administrativo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente para la decisión del recurso de apelación interpuesto, dejando nota suficiente en los libros de este juzgado y en consecuencia, la elevación de los autos y el expediente administrativo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente para la decisión del recurso de apelación interpuesto, dejando nota suficiente en los libros de este juzgado

Así lo dispone, manda y firma el Ilmo. Sr. Magistrado [redacted] del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria.

EL Magistrado

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuviesen y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
202

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:
[redacted] Magistrado-Juez | 03/06/2020 - 11:42:28
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-356f81a20adf59dafe347be075d1591181117960

Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria

Área de Gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental
Servicio de Urbanismo-Gestión Urbanística
Ref.:JST/MJHR
Expte: 05268 F45-46

ACTA DE PAGO DE GEURSA AL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, EN VIRTUD DE LA SENTENCIA DICTADA CON FECHA 2 DE OCTUBRE DE 2019, EN EL RECURSO DE PROCEDIMIENTO ORDINARIO 58/2015 SEGUIDO ANTE EL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NÚMERO UNO DE LAS PALMAS.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 23 de julio de 2020, reunidos en la Concejalía del Área de Gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental, a las 10:30 horas, don Javier Erasmo Doreste Zamora, asistido por el Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, don Antonio José Muñecas Rodrigo.

Por la parte de la entidad beneficiaria de la expropiación de los bienes y derechos del ámbito de ordenación diferenciada UZR-04 "Tamaraceite Sur" comparece doña [redacted] mayor de edad, con domicilio a estos efectos en [redacted] provista del DNI [redacted]

INTERVIENEN

Don [redacted] en virtud de su expresado cargo, en representación del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, que posee Código de Identificación Fiscal núm. P-3501700-C.

La facultad del señor compareciente, para la formalización de actos administrativos que afecten a terceros y, por ende, a la firma de documentos, le resulta del Decreto del Alcalde núm. 29036/2019, de 26 de junio, por el que se procede a su nombramiento como concejal de gobierno del Área Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental; y del Decreto del Alcalde núm. 21615/2015, de fecha 10 de julio, de delegación de competencias, y en el ejercicio efectivo de las funciones establecidas en el art. 41 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Don Antonio José Muñecas Rodrigo, Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

Doña [redacted] interviene en nombre y representación de la Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A, con CIF número A-35660844, constituida en virtud de escritura de escisión parcial de la Sociedad Municipal de aparcamientos y Gestión Urbanista de Las Palmas de Gran Canaria SA, escritura autorizada por el notario de esta Ciudad don Alfonso [redacted] el día 7 de mayo de 2001, al número 1.568 de orden e inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al tomo 1.554, folio 59, sección 8ª, hoja GC 26266, inscripción 1ª.

Actúa en representación de la citada entidad en virtud de la escritura de elevación a público de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de fecha 11 de junio de 2013, otorgada con fecha 5 de julio de 2013, ante el notario don [redacted] bajo el número 1.418 de su protocolo, e inscrita en el Registro mercantil de esta

C/ Plaza de la Constitución nº 2, 2ª planta
35003 Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 44 65 06
www.laspalmasgc.es
Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presupuestaria

provincia al tomo 1554, folio 103, hoja GC 26.266, inscripción 24 original que me exhibe, retira y manifiesta estar vigente, obrado copia del mismo en el expediente.

Todos los comparecientes tienen capacidad legal bastante para extender la presente acta y

EXPONEN.

1.- El Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, cuya adaptación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias fue aprobado por acuerdo de la COTMAC en sesión de fecha 9 de marzo de 2005 (BOC número 80, de 25 de abril de 2005), a la sazón vigente, estableció como uno de los suelos de desarrollo de la ciudad el suelo urbanizable programado "Plan Parcial Tamaraceite Sur (UZR-04)", mediante el sistema público de expropiación.

2.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 17 de junio de 2004, acordó el nombramiento de la entidad Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria S.A, (GEURSA), como beneficiaria de la expropiación de los bienes y derechos del ámbito de ordenación diferenciada UZR-04 "Tamaraceite Sur".

3.- La Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, en sesión ordinaria celebrada con fecha 1 de diciembre de 2005, acordó la aprobación inicial del expediente de expropiación forzosa, por el procedimiento de tasación conjunta, de los bienes y derechos existentes en el ámbito del Plan Parcial de Tamaraceite Sur (UZR-04) y someter el expediente a información pública.

4.- La Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, en sesión ordinaria celebrada con fecha 14 de septiembre de 2006, acordó la aprobación definitiva del expediente de referencia, con aplicación del sistema dinámico de valoración y contestación a las alegaciones presentadas, siendo la entidad beneficiaria de la expropiación la Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria (GEURSA).

De conformidad con lo dispuesto por el art. 130 del Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canaria y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo y art 120.1 del reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, la aprobación definitiva del Proyecto de expropiación implica la declaración de urgencia o el cumplimiento del requisito a que la legislación general aplicable condiciona la ocupación del bien o derecho, previo pago o depósito del justiprecio.

5.- Que [redacted] y [redacted] firmaron propuesta de mutuo acuerdo en relación con el justiprecio con fecha 22 de octubre de 2003, debiendo ser el pago del mismo mediante la adjudicación del pleno dominio de las correspondientes fincas edificables resultado del citado Plan Parcial en los términos acordados. La estipulación QUINTA de dicha propuesta de mutuo acuerdo dice:

"Si al 30 de junio de 2008 no ha/n sido entreg[redacted] estipulación primera, don [redacted] y [redacted] podrian optar a su voluntad y en [redacted] siguientes alternativas:

a) Dar por resuelta la obligación de entrega de la/s parcela/s de resultado, a cuyo efecto bastará con la notificación de su voluntad en tal sentido al Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria o, en su caso, al beneficiario de la expropiación, optando, a su vez, entre:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

a.1. La continuación del expediente expropiatorio de acuerdo con la normativa de aplicación, tomando como fecha de inicio del expediente la señalada por el artículo 21 de la Ley de expropiación Forzosa.

a.2. La percepción en metálico y debidamente actualizado del justiprecio a fijar en el mutuo acuerdo. Dicha actualización se hará efectiva de acuerdo con lo establecido en los artículos 56 y 57 LEF, tomándose como fecha de inicio legal del expediente la fijada por el artículo 21 LEF.

b) Exigir el cumplimiento de la obligación de entrega de la/s parcela/s de resultado, que llevará aparejado el derecho a la percepción de una indemnización por demora equivalente al interés legal incrementado en dos puntos sobre el justiprecio debidamente actualizado al tiempo de cálculo, de acuerdo con las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo (o cualquier índice que lo sustituya). Dicha indemnización deberá ser satisfecha al tiempo que se haga efectiva la entrega de la/s resultante/s y tomará como fecha de inicio para el cálculo de su cuantía el citado 30 de junio de 2008.

c) Exigir la entrega de un solar o varios, propiedad como bien patrimonial del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria o del beneficio de la expropiación ubicados dentro del propio sector o fuera del mismo y que permitan materializar las edificabilidades de uso residencial y comercial a que se refiere la primera de las presentes estipulaciones, a cuyos efectos deberá el Ayuntamiento o el beneficiario de la expropiación , facilitar desde el momento en que se reciba la notificación de la voluntad de [redacted] y [redacted] en tal sentido relación de el/los solar/es de que fuera propietaria y a tal efecto pudieran ser transmitidos. En el plazo máximo de un mes desde que la empresa notifique cuál/es es/son el/los solar/es elegido/s deberá el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, o en su caso, la entidad beneficiaria de la expropiación, transmitir el/los mismo/s, libre/s de cargas, gravámenes y arrendamientos, debidamente inscrito/s en el Registro Correspondiente, con la consideración de solar/es y en condiciones de ser inmediatamente edificado/s sin más requisito que la presentación de la correspondiente solicitud y proyecto de obra mayor a tal efecto precisos. Se tomará a efectos de determinar la correspondencia en la situación de la/s parcela/s como valores comparativos los de la ponencia catastral de valores vigente en el momento de la sustitución y correspondientes al sector UZR-04, por un lado, y a la zona en que se ubique/n el/los solar/es que se sustituirán a los referidos en la estipulación Primera, por el otro.

De persistir el retraso, podrán [redacted] y [redacted] optar por cualquiera de las opciones anteriormente relacionadas en cualquier momento aun cuando hubiera optado con anterioridad por cualquiera de las otras, si la misma no hubiera sido cumplida.

6.- [redacted] Herrera adquirió en virtud de escritura pública de compraventa, otorgada el 20 de diciembre de 2006 ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria [redacted] Gracia, bajo el número 6.148 de su protocolo, las propiedades antes descritas al matrimonio formado por don [redacted]

7.- Con fecha 3 de octubre de 2007, se procedió al levantamiento del Acta de Mutuo acuerdo, Ocupación y Pago, a don Eduardo Hilario P[redacted] titular de los bienes y derechos de las parcelas situadas en el Plan Parcial de Tamaraceite Sur, relativas a las fincas 45 (55,55%) y finca 46 (22,22%), siendo el justiprecio a satisfacer mediante la adjudicación de las siguientes parcelas de resultado

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

FINCA 1.A.2		
Uso		Residencial
Superficie		500 m2
Linderos	Norte	Con la finca identificada con el número 12-n1 del Plan Parcial y EL3 del Plan Parcial
	Sur	Con vial de la urbanización identificado con el número 4.1
	Este	Con parcela identificada con el número 1-B del Plan Parcial.
	Oeste	Con la finca identificada con el número 1-A-1 del Plan Parcial
Cargas Urbanísticas		Libre de cargas
Cuota de participación		0,68966%

De esta finca se adjudicó, a don [redacted], el 100% del pleno dominio con carácter privativo.

Por exceso de adjudicación del aprovechamiento don [redacted] procedió a hacer entrega del cheque núm[redacted], de la entidad bancaria [redacted] de Canarias, a nombre de la Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria SA (GEURSA), por la cantidad de SEIS MIL CIENTO SESENTA Y DOS EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (6.162,24€).

8.- Con fecha 19 de septiembre de 2014, el interesado don [redacted] exigió el inicio de los trámites necesarios para dejar sin efecto el Acta firmada y se procediera a la devolución del importe abonado en metálico, más los intereses legales que les correspondían desde el 3 de octubre de 2007, así como una indemnización por daños y perjuicios.

9.- Pasado un tiempo prudencial, sin que el Ayuntamiento contestara a la petición formulada por [redacted] se interpuso recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1, contra la inactividad del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y de la Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, en relación con el incumplimiento de las actas de Mutuo Acuerdo, Ocupación y Pago a los titulares de bienes y derechos de las parcelas situadas en el Plan Parcial de Tamaraceite, dando lugar al procedimiento ordinario 58/2015.

10.- Con fecha 2 de octubre de 2019, por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. 1, se dictó Sentencia núm. 58/2015 estimando las pretensiones de los demandantes y cuyo tenor literal es el siguiente:

"../...
Que ESTIMANDO el recurso presentado por la representación de don [redacted] Hilario [redacted] se declara la existencia de inactividad y se condena al Ayuntamiento y a Geursa a que proceda a abonar a la parte actora la cantidad de 611.333,22 € de principal, más los intereses legales desde el 3/04/2008 hasta la fecha en la que se lleve a cabo el completo abono de ellos mismos, así como al pago de la cantidad de 6.162,24 €, más los intereses legales generados por esta cantidad desde el 10 de septiembre de 2014 hasta su abono efectivo, imponiendo a la administración el pago de las costas procesales
..../...."

11.- Que con fecha 3 de junio de 2020, por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. 1 en el procedimiento de ejecución provisional núm. 11/2020, se dictó Auto mediante el cual

accede a la ejecución provisional de la sentencia dictada en los autos principales en fecha 2 de octubre de 2019, en lo relativo a la entrega a la parte recurrente de la cantidad de 611.333,22 € de principal, más los intereses legales desde el 3/04/2008 hasta la fecha en la que se lleve a cabo el completo abono de ellos mismos, así como al pago de la cantidad de 6.162,24 €, más los intereses legales generados por esta cantidad desde el 10 de septiembre de 2014 hasta su abono efectivo

12.- Como quiera que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, viene obligado a pagar el justiprecio fijado en ejecución de sentencia a [redacted], el primero ha pasado a ocupar el lugar y puesto que en su momento le correspondía a la citada mercantil, debiendo ser compensada la corporación municipal por los metros cuadrados aportados por las fincas de origen fincas 45 (55,55%) y finca 46 (22,22%).

13.- Posteriormente, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29 de octubre de 2012, acordó aprobar definitivamente documento denominado "Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias" que establece el Sector UZO-04 "Tamaraceite Sur", suelo Urbanizable ordenado directamente por el Plan General, con las determinaciones establecidas en el mismo.

14.- Como consecuencia de lo expuesto, y teniendo en cuenta que la nueva ordenación propuesta por el vigente Plan General de Ordenación hace imposible la materialización de la parcela FINCA 1-A2 (con un aprovechamiento total de 2.200 m2 construidos), adjudicados como justiprecio y pago suscrita con fecha 3 de octubre de 2007, se ha propuesto que el justiprecio sea sustituido por una nueva parcela edificable de resultado consecuencia de la nueva ordenación , manteniéndose la cuantía del total del aprovechamiento adjudicado en su día.

En este sentido, las determinaciones del sector UZO-04, "Tamaraceite Sur" Suelo Urbanizable ordenado directamente por el Plan General, recogen la nueva distribución del parcelario, en el que se ordena el área con uso característico residencial en seis manzanas denominadas TS.1, TS.2, TS.3, TS.4, TS.5 y TS.6.

Tal y como se ha señalado, se ha convenido que la adjudicación como pago del justiprecio en sustitución de la finca de resultado 1-A2 señalada anteriormente, se realice con la entrega de parte de las fincas denominadas TS1A resto y TS.5 resto, fincas a las que el planeamiento les asigna las siguientes determinaciones.

Finca	Superficie	Ordenanza	Nº de plantas o altura regulador a máxima	Edificabilidad **residencial máxima m2c**	Edificabilidad **terciaria m2c**	Edificabilidad total	Coef. De edificabilidad relativa a la **manzana m2c/m2s**	Nº mínimo plazas aparcan
TS.1.A	2.971,42 m2	H1	[illegible]	10.267,97	1.337,11	11.605,08	3,76	173

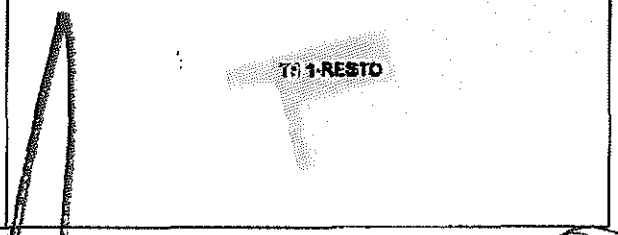
Finca	Superficie	Ordenanza	Nº de plantas o altura regulador a máxima	Edificabilidad residencial máxima m2c	Edificabilidad terciaria m2c	Edificabilidad total	Coef. De edificabilidad relativa a la manzana m2c/m2s	Nº mínimo plazas aparcan
TS.5.resto	[illegible] m2	H1	7	6.991,00	1.491,00	8.482,00	3,76	95

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Así, el aprovechamiento total adjudicado a [redacted] de 2.200,00 m2 construidos, se concreta en:

1.- Un **15,83 %** de la finca denominada TS.1-A, inscrita en el registro de la propiedad número tres de Las Palmas como finca registral número 7.205, Tomo 3.178, Libro 86 y folio 80 y con uso característico residencial libre, superficie superior a la mínima establecida de 1.000,00 m2 en el capítulo II.1.1.2.a) referido a las ordenanzas de las parcelas con aprovechamiento lucrativo del UZO-04.

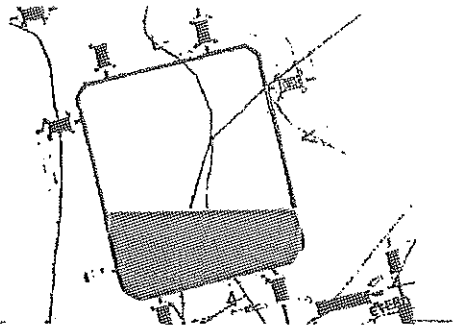
La parcela TS.1-A. resto, se encuentra inscrita como finca registral independiente con los siguientes datos registrales:

FINCA TS.1 A-Resto		
Propietario Actual		Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria con CIF A-35660844
Uso característico		Residencial
Superficie		2.971,42 m2
Descripción		Solar de forma irregular
Linderos	Norte	Con finca de resultado identificada como P-8
	Sur	En parte con la parcela de resultado P-14, en parte con el vial de resultado identificado con el número 3 del proyecto de urbanización del ámbito del UZO-04, y en parte con la parcela de resultado P-13
	Este	En parte con la parcela de resultado P-13 y en parte con la finca registral 5058
	Oeste	En parte con el vial de resultado identificado con el número 12 del proyecto de urbanización del ámbito del UZO -04 y en parte con la parcela de resultado P-14.
Cargas Urbanísticas		Libre de cargas
Datos Registrales		Registro de la propiedad número Tres de Las Palmas como finca registral número 7205, Tomo 3.178, Libro 86 y folio 80
Imagen		

2.- Un **2,783 %** de la finca denominada TS.5 resto, inscrita en el registro de la propiedad número tres de Las Palmas como finca registral número 5.384, Tomo 3.146, Libro 63 y folio 122 y con uso característico residencial libre, superficie superior a la mínima establecida de 1.000,00 m2 en el capítulo II.1.1.2.a) referido a las ordenanzas de las parcelas con aprovechamiento lucrativo del UZO-04.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organismo Autónomo de Gestión Presupuestaria

La parcela TS.5. resto, se encuentra inscrita como finca registral independiente con los siguientes datos registrales:

FINCA TS.5 Resto		
Propietario Actual		Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria con CIF A-35660844
Uso característico		Residencial
Superficie		1.428 m2
Descripción		Solar trapezoidal con fachada a tres calles
Linderos	Norte	Con finca segregada denominada TS.5-A
	Sur	Con vial de la urbanización identificado con el número 4
	Este	Con vial de la urbanización identificado con el número 15
	Oeste	Con vial de la urbanización identificado con el número 14
Cargas Urbanísticas		Libre de cargas
Datos Registrales		Registro de la propiedad número Tres de Las Palmas como finca registral número 5.384, Tomo 3.146, Libro 63 y folio 122
Imagen		

14.- En la actualidad se está procediendo a la redacción de la modificación puntual del UZO-04 en las manzanas de uso característico residencial del citado sector, modificación que afecta a la manzana TS5, modificación de la que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, tiene pleno conocimiento al ser tramitada la mencionada modificación por el Servicio de Urbanismo, aceptando en consecuencia las nuevas determinaciones en todos sus términos.

En virtud de lo expuesto, se procede a las siguientes:

ESTIPULACIONES.

Primera.- Por el representante de la Administración y por el representante de la entidad GEURSA, se procede de común acuerdo a la ratificación del Acta suscrita con fecha 3 de octubre de 2007, con la salvedad de sustituir al beneficiario del justiprecio inicialmente previsto ,el señor [redacted] Persona [redacted] por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en virtud del pronunciamiento judicial de fecha día dos de octubre de dos mil diecinueve. Igualmente se procede a sustituir la parcela resultante adjudicada en pago (parcela de resultado Finca 1-A2) por:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1.- Un **15,83 %** de la finca denominada TS.1- A resto, inscrita en el registro de la propiedad número tres de Las Palmas como finca registral número 7.205, Tomo 3.178, Libro 86 y folio 80, con las determinaciones de carácter voluntario que se establezcan en la modificación puntual en trámite, cuyo contenido conoce perfectamente el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Esta finca se adjudica al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en el **15,83 %** del pleno dominio con carácter privativo.

2.- Un **2,783 %** de la finca denominada TS.5 resto, inscrita en el registro de la propiedad número tres de Las Palmas como finca registral número 5.384, Tomo 3.146, Libro 63 y folio 122, con las determinaciones de carácter voluntario que se establezcan en la modificación puntual en trámite, cuyo contenido conoce perfectamente el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Esta finca se adjudica al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en el **2,783 %** del pleno dominio con carácter privativo.

Segunda.- La presente Acta de Ocupación y Pago será título bastante, de acuerdo con los dispuesto en el art.23 del reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, para efectuar la inscripción del **15,83%** de la finca registral número 7.205 y del **2,783 %** de la finca registral número 5.384 a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en concepto de pago de justiprecio.

Tercera.- Con la adjudicación realizada el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria queda enteramente satisfecho no quedando pendiente de entregar cantidad ni adjudicación alguna por ningún otro concepto.

Cuarta.- Las adjudicaciones objeto de este Acta estarán exentas de toda clase de gastos, impuestos y gravámenes o arbitrios, conforme a lo previsto en el art. 49 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Y en prueba de todo lo expuesto, los reunidos firman la presente, que se extiende por cuadruplicado ejemplar en el lugar y fecha al principio indicados, una de las cuales se entrega a la parte expropiada

POR LA ADMINISTRACIÓN

EL CONCEJAL DE GOBIERNO DEL ÁREA DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
(Decreto 29036/2019, de 26 de junio)

Javier Erasmo Doreste Zamora

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Antonio José Muñecas Rodrigo.

POR LA PARTE DE LA ENTIDAD BENEFICIARIA

[redacted]e

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

(P) 138

AL SERVICIO DE EXPROPIACIONES
EXCMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Expediente 08031 (GEN)

[redacted] Abogado, Colegiado número 1107 del Iltre. Colegio de Abogados, con despacho profesional a efectos de este procedimiento en A[redacted] derecha, oficina nº 4 de esta ciudad, actuando en nombre y representación de [redacted] según escritura de poder de 9 de junio de 2011, (***documento número UNO***), ante el Excmo. Ayuntamiento del Las Palmas de Gran Canaria, comparezco y **DIGO**:

I.- Que en ese Ayuntamiento se sigue **Expediente 08031 (GEN)** de expropiación de sendos inmuebles (solares) de mi mandante, fincas registrales 36144 y 4335.0.

II.- Que de conformidad con lo expuesto en el artículo 163 del TRLOTENC (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias), vengo a advertir la demora del Ayuntamiento y consiguiente inactividad de la mismo en el presente procedimiento expropiatorio al haber transcurrido más de tres años desde la aprobación del planeamiento que legitima la actividad expropiatoria.

En su virtud,

SUPLICO AL AYUNTAMIENTO, que tenga por presentado este escrito con sus copias y documentos, por hechas las manifestaciones que el mismo contiene, en el sentido de advertir al Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria la inactividad del mismo en el procedimiento expropiatorio de referencia, a los efectos prevenidos en el artículo 163 del TRLOTENC.

Es de Justicia.

En Las Palmas de Gran Canaria a, 9 de diciembre de 2011.

[redacted]
Colegiado nº [redacted]
Colegio de Abogados de Las Palmas

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Gobierno de Canarias

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

Comisión de Valoraciones de Canarias

Mª [redacted] Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias, **CERTIFICA:**

Que el día **28 de Mayo de 2019,** se reúnen en el Edificio de Usos Múltiples I de Las Palmas de Gran Canaria los siguientes miembros de la Comisión de Valoraciones de Canarias: [redacted] También acuden como invitados, la vocal suplente [redacted] Servicios Jurídicos de Santa Cruz de Tenerife y se adoptó el siguiente acuerdo:

"9.- EXTE. 65/2015 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UNAS FINCAS SITAS EN EL PAGO DE LAS REHOYAS, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

Examinada la propuesta de la Ponencia se aprueba por unanimidad que el justiprecio de unas fincas sitas en el Pago de las Rehoyas, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, sea de VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS (21.357,00 €), cifra a la que habría que añadir el 5% en concepto de premio de afección, por lo que ascendería a **VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (22.424,85 €)** ,en los términos del **Anexo VIII** de este acta.

ANEXO VIII

Expte. 65/2015

ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS DE 28 DE MAYO DE 2019, DEL JUSTIPRECIO RELATIVO A UNAS FINCAS SITAS EN EL PAGO DE LAS REHOYAS, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 22
Edificio Servicios Múltiples I - 5ª planta
928 115 227/231 928 306 886 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
202

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El 15 de diciembre de 2011 don [redacted] en nombre y representación de [redacted] presenta escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en el que manifiesta que en ese Ayuntamiento se sigue expediente 0831 (GEN) de expropiación de las fincas registrales 36144 y 4335.0, de su propiedad y que de conformidad con lo dispuesto en el 163 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, advierte la demora del Ayuntamiento al haber transcurrido más de tres años desde la aprobación del planeamiento que legitima la actividad expropiatoria.

Segundo.- El **2 de marzo de 2015** tiene entrada en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria escrito de [redacted] actuando en nombre de [redacted] por la que aporta Hoja de Aprecio por importe de SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (72.562,5 €): CINCUENTA Y OCHO MIL CINCUENTA EUROS (58.050 €), del valor del suelo y el 25%, esto es CATORCE MIL QUINIENTOS DOCE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (14.512,5 EUROS) como compensación por la vía de hecho cometida por el Ayuntamiento, al haberse iniciado el presente expediente expropiatorio, después de una previa ocupación ilegítima y construcción sobre sus terrenos de un equipamiento público por parte del Ayuntamiento.

Del informe de valoración aportado se extracta lo siguiente:

" IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

2.1. IDENTIFICACIÓN
Los inmuebles valorados son las parcelas urbanas, que han sido incluidas dentro del sistema de espacios Libres (Zonas Ajardinadas y Deportivas) según la Ordenación prevista y ejecutada conforme al Plan Parcial de Renovación e incluidas en la APR -03.

2.2 ESTADO DEL INMUEBLE
El terreno de las parcelas en la actualidad se encuentra formando parte de una Plaza Pública escasamente ajardinada que se ha diseñado al ejecutar la ordenación prevista por el Plan Parcial de Renovación "Subida de Mata" incluido dentro del Plan General de Ordenación .Ello ha hecho que producida la transformación expuesta , se hayan borrado las marcas que delimitaban los linderos que permitían su total identificación física dentro de los espacios libres diseñados en el ámbito del Planeamiento Sectorial Municipal.

2.3 LOCALIZACIÓN:
Situación: Carretera de Mata 59
Localidad: Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
2B

AMBITO - PREFIJO
ORVE
Nº registro
REGAGE19e00002647958

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
2019-06-10 12:22:09
Validez del documento
Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/1

Municipio: Las Palmas,
Código Postal: 35,014
Provincia: Las Palmas
Denominación Registral: Fincas 36144 y 4335
Urbanización: APr03, Suelo Consolidado

...

5.- TERRENO
5.1 SUPERFICIE Y CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Finca	*Superficie Registral*	*Superficie catastral*	*Superficie Adoptada*
36144	*157,50*	*81*	*157,50*
4335	*22,50*		*22,50*

La superficie total adoptada del terreno de las parcelas a valorar es de 180m2 que es la superficie obtenida por la suma de las Registrales.
Forma del terreno: cada una de las parcelas es rectangular, con dimensiones 7m x 22,50 y 1 m x 22.50 m.
Topografía: Pendiente acusada en un terreno cuya pendiente natural y tierras han sido alteradas por la ejecución de las obras de Urbanización...

6.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.
6.1 SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO EN EL MUNICIPIO

El Planeamiento vigente en el Municipio es el Plan General de Ordenación de l.as Palmas de Gran Canaria.. Adaptación Plena al TR-LOTCENC y a las Directrices de la Ordenación General (Ley 19/2003).

6.2. SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO SOBRE LA PARCELA.
La parcela se encuentra formando parte de los Espacios libres Ordenados por el Plan Parcial de Renovación "Subida de Mata". Siendo el ámbito de Planeamiento clasificado como: Urbano no consolidado. En un ámbito de Ordenación Diferenciada denominada APR-03.
El Sistema de Ejecución es público: Cooperación
Siendo su Uso Característico: el Residencial y su superficie de 41.487 m²
Densidad Máx de Viviendas: 55 Viv/Ha
Edificabilidad Bruta: 0,65 m2/m²

...6.2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
214

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Clasificación urbanística del Suelo según P.G.O: Urbano No Consolidado. No obstante la realidad actual de la parcela y de sus colindantes se corresponde con las determinaciones de un Suelo Urbano Consolidado.

6.2.2 GESTIÓN Y DESARROLLO PENDIENTE
No existe gestión ni desarrollo pendiente
El terreno ha finalizado inicialmente, su proceso de desarrollo y 'su gestión urbanística.
Se han ejecutado todas las obras de urbanización.

E! terreno valorado tiene y tenia la condición de solar y por tanto cuenta con todos los servicios urbanísticos instalados a pie de parcela

6.2.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SUELO
Tipología: Viviendas Colectivas o en hilera
Uso característico: Residencial
Viviendas en ordenación compacta.

Su Ordenanza particular establece corno parámetros de obligado cumplimiento:

Edificabilidad máxima sobre rasante
Considerando un" alineación consolidada de 11,75 a eje de calle y partiendo de que la parcela nace a 7,5 m del mismo
Resulta una superficie de parcela edificable de de 146 m2
Parcelas 146 M2 Cons x 2 P = 292 m2.
Nº de Viviendas : 4 viviendas,

Edificabifidad máxima bajo rasante:
Se admite el uso de sótano 146 m² const
Otros:
Nª. de plantas: 2

...10. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS
...A los efectos de esta valoración, el terreno se encuentra clasificado como de Nivel1, de acuerdo a la normativa definida en la Orden ECO/805/2003.

10.1.- EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO
Se desarrolla principalmente en los artículos 35 y 36 la Orden ECO/805/2003.

El cálculo se realiza según la repercusión por m² edificable y se utiliza para su determinación programa informático.
...

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Registro REGAGE19e00002647958

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b	2019-06-10 12:22:09
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Utilizando para su aplicación programa informático dada la complejidad de sus cálculos por métodos manuales.

Descomposición del uso Valor Unitario de Mercado	S.t.p. Comer. (m2)	Coste de construcción por repercutir (euros/m2)	Valor de mercado (euros/m2)	Coef. de ajuste (%)	Valor de mercado ajustado (euros/m2)
Viviendas Colectivas	[illegible],00	650,00 (Como promedio con Sótano)	1.350,00 (Promedio de precio Sótano)	0	1.0[illegible],00

Gastos Plan Parcial/Estudio Det. (por ud)			0,00
Gastos comunidad y cedidos			0,00
Gastos Urbanización por Costes	0,00 €/m2 const		0,00
Gastos necesarios de la Actuación Urbanizadora	15,00% Pec		0,00
Gastos de la edificación			[illegible]
Honorarios Proyecto de edificación	5,00% Pec		9.490,00
Honorarios Dirección obra de edificación	2,75% Pec		4.270,00
Licencia Municipal construc. e Edificación	4,00% Pec		7.582,00
Coste de edificación por plantas (PEC)			189.800,00
Seguridad y salud	1,50% Pec		1.898,00
Imprevistos	0,50% Pec		949,00
Gastos edificación			210.689,00
Gastos iniciales de escrituración	1,00% Venta		4.000,00
Comercialización y publicidad	2,00% Venta		8.000,00
Gastos de administración del promotor	1,00% Venta		4.000,00
Seguros	1,50 % Pec		2.847,00
Gastos promoción			18.847,00
Gastos financieros	6,00 % Venta		24.000,00
Beneficio de promotor			24.000,00

Ritmos de tiempos de desarrollo, construcción y ventas		
	Periodo de Inicio	Duración en periodos
Gestión urbanística y planeamiento	-	-
Urbanización	-	-
Edificación	1	5
Ventas	4	5
Comienzo de las Ventas (a contar desde el origen)	8 meses (3 periodos)	
Porcentaje de Ventas al terminar la Obra	50 %	
Nº de meses para terminar las ventas (a contar desde final Obra)	6 meses (3 periodos)	

Un periodo equivale a 3,00 meses

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
216

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Indicadores, Tasas y Fases de tiempos adoptados en el proyecto	
Nº de meses para pago Proyecto (* contar desde el origen)	3 meses
Nº de meses para la Ocupación de Licencia (* contar desde el origen)	3 meses
Nº de meses para el comienzo de la obra (* contar desde el origen)	3 meses

Posición de Tesorería en el mes de la 1ª Fase = negativa 31.411 € 35 en el mes 10 de Obra Ejecutada | 10

Una vez calculadas las 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 obtiene, la Media, Extremos absolutos, existentes en el 90% de los casos y extremos en el 50% de los casos.

Realizando la distribución de probabilidades por tramos iguales de valor.

Eligiendo como valor del Solar Total; y en comparación con la muestra: realizada, incluyendo impuestos y gastos no recuperables de la transmisión:

Valor elegido del terreno-solares Valoracro : 56.059 € (cincuenta y ocho mil cincuenta Euros)

Flujo de caja

Periodo	Gastos de Adq.Terreno Gestión urb.	Gastos Urbanización	Gastos edificación	Gastos Promoción	Gastos financieros	Ingresos Ventas	Flujo de caja
0	53.987						-53.987
1			47.450	4.711,75	2.690	200.000	145.148
2			47.450	4.711,75	2.690	100.000	45.148,56
3			47.450	4.711,75	2.690	75.000	-29.851,45
4			47.450	4.711,75	2.690	75.000	20.148,56
TOTAL	53.987	0,00	189.800,00	18.847,00	10.760	450.000,00	126.606,18

Un período equivale a 3,00 meses.
Superficie total del terreno 180 m2

Valor unitario medio de terreno :	322,30 € / m2

Los valores de cada una de las fincas son los siguientes:

Fincas	Superficie	Ocupación	Edificabilidad s/t	Edificada	Valor Estim.€
36144 - 4/36	180	V.V. Cuartil	292,00	146,00	56.059

EL VALOR DE TASACION DEL CONJUNTO DE LAS DOS FINCAS-PARCELAS, ASCIENDE A 56.059 € (CINCUENTA Y SEIS MIL CINCUENTA EUROS)

Ayuntamiento de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
ORVE
Nº Registro
REGAGE19e00002647958

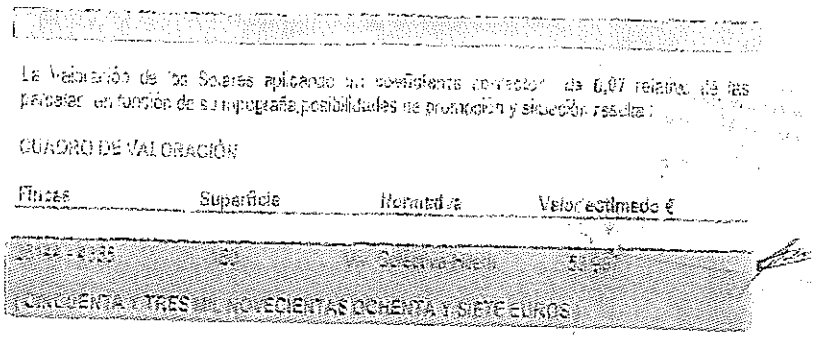
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
2019-06-10 12:22:09
Validez del documento
Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/



La Valoración de los Solares aplicando un coeficiente corrector de 0,07 relativo a las parcelas en función de su topografía,posibilidades de promoción y situación resulta :

CUADRO DE VALORACIÓN

Fincas	Superficie	Normativa	Valor estimado €
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

(CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTAS OCHENTA Y SIETE EUROS)

..."

Tercero.-El 2 de julio de 2015 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de [redacted] en el que pone de manifiesto que ante la pasividad del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en la tramitación del expediente expropiatorio de las fincas registrales 36144 y 4335.0 (registro de la Propiedad nº5 de Las Palmas de Gran Canaria),y habiendo presentado la advertencia y la Hoja de Aprecio previstas en el artículo 163 del TRLOTC, solicita se proceda a fijar el Justiprecio de su propiedad.

Entre la documentación que adjunta a la referida solicitud de fijación de justiprecio consta un acta notarial de fecha 23 de abril de 1986 en la que se hace constar que se ha podido comprobar que en los solares propiedad de los [redacted] se "halla removido desmontado recientemente".

Cuarto.- El 30 de julio de 2015 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias solicita a los propietarios que remitan el original o la copia compulsada del documento acreditativo de la representación que ostenta, el original o la copia compulsada de los escritos de demora y de formulación de hoja de aprecio presentados en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, el original o la copia compulsada del documento acreditativo de la titularidad de la finca, así como el plano topográfico a escala suficiente, acotado y georreferenciado de la referida finca.

Con esa misma fecha se solicita al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que remita copia del expediente administrativo correspondiente a la expropiación forzosa de la referida finca así como certificación urbanística, a la fecha de la presentación de la hoja de aprecio en ese Ayuntamiento.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Así mismo se suspende el plazo para resolver y notificar la resolución del procedimiento hasta que se dé cumplimiento al requerimiento efectuado.

Quinto.- El 18 de agosto de 2015 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de [redacted] por el que aporta la documentación solicitada.

Las descripciones registrales de las fincas son las siguientes:

*1.- "... **PRIMERO:** Que a favor de [redacted] de cada uno de ellos, la siguiente finca:*
URBANA: SOLAR situado en el pago de Las rehoyas de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, que mide siete metros lineales de frontis a la carretera por veintidós metros y cincuenta centímetros de fondo, ocupando una superficie de ciento cincuenta y siete metros cincuenta decímetros cuadrados. Se sitúa la medida indicada de fondo a los siete y medio metros del eje de la carretera referida. Linda, por el Norte o frontis con la Carretera del Norte, llamada también Mata; al sur o Naciente o izquierda entrando, con solar de don [redacted] Poniente o derecha con casa de [redacted]
...
Así resulta de la inscripción 1ª de la finca número 36.144..."

*2.- "... **PRIMERO:** Que a favor de [redacted] de cada uno de ellos, la siguiente finca:*
URBANA: FRANJA DE TERRENO situada en la Carretera de Mata, en esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, que mide un metro de frontis por veintidós metros y cincuenta centímetros, o sea veintidós metros y cincuenta decímetros de superficie, y que linda por el Norte, con la citada Carretera de Mata; al Sur, con la finca de los señores [redacted] y al Naciente, con finca de los compradores [redacted]
...
Así resulta de la inscripción 1ª de la finca número 4.335..."

Sexto.- El 3 de septiembre de 2015 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que adjunta el expediente requerido.

Entre la documentación remitida consta lo siguiente:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

PÁMBITO PREFIJO ORVE
Nº registro REGAGE19e00002647958
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO 2019-06-10 12:22:09
Validez del documento Original
ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10

A) Dos informes técnicos de afección urbanística del año 2009 en los siguientes términos:

"... PARCELA CTRA. MATA N.º 59- FINCA REGISTRAL 4335-22,50 m²..."

situación:	CTRA. MATA 59
rª catastral:	8589932DS5088N (forma parte de esta finca catastral)
registro propiedad:	**FINCA 4335**
planeamiento:	APR-03 PLAN PARCIAL RENOVACIÓN SUBIDA DE MATA
clasificación:	URBANO
uso propuesto:	Espacio Libre

Consultado el planeamiento de aplicación, cúmpleme informar, que la finca de referencia se encuentra afectada por uso dotacional ESPACIO LIBRE.
Está prevista su obtención mediante expropiación."

"... PARCELA CTRA. MATA N.º 59- FINCA REGISTRAL 36144-157,50 m²
...

situación:	CTRA. MATA 59
rª catastral:	8589932DS5088N (forma parte de esta finca catastral)
registro propiedad:	FINCA 36144
planeamiento:	APR-03 PLAN PARCIAL RENOVACIÓN SUBIDA DE MATA
clasificación:	URBANO
uso propuesto:	Espacio Libre

Consultado el planeamiento de aplicación, cúmpleme informar, que la finca de referencia se encuentra afectada por uso dotacional ESPACIO LIBRE.
Está prevista su obtención mediante expropiación."

B) Escrito del arquitecto-jefe de servicio de proyectos y obras estructurantes del Ayuntamiento de Las Palmas de G.C. dirigido a la unidad de gestión urbanística en el que comunica que no existe información obrante en ese servicio que pueda constar la la ocupación de una parcela en la carretera de Mata, 59 (GEN) 08031.

Séptimo.- El 18 de febrero de 2019 tiene entrada escrito de [redacted] por el que dice que [redacted] han fallecido y ha heredado los inmuebles objeto del presente expediente, y aporta certificación registral por la que acredita que es el único propietario.

Octavo.- Se han emitido informes jurídico y de valoración respecto de la presente pieza separada de justiprecio.

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	**ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b**	**2019-06-10 12:22:09**
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	**https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/**	**Original**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Compete a la Comisión de Valoraciones de Canarias la fijación del justiprecio de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en relación con el artículo 3.1 c) del Decreto 124/2007, de 24 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias.

II.- Iniciado el presente expediente de expropiación forzosa al amparo de lo establecido en el artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y habiendo presentado su hoja de aprecio, ante la inactividad de la Administración municipal, el **2 de marzo de 2015,** resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

III.- El Artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, sobre situaciones básicas del suelo, establece lo siguiente:

> *"1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*
>
> *2. Está en la situación de suelo rural:*
>
> *a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*
>
> *b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

AMBITO/PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural".

IV.- De la documentación obrante en el expediente, y dada la ubicación de la parcela, se concluye que el suelo está en situación de urbanizado, por lo que se ha valorado conforme a lo previsto en el art. 24 del citado Texto Refundido:

"...1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

222

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	**ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b**	**2019-06-10 12:22:09**
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	**https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/**	**Original**

Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

*3. **Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización**, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen...".*

Así mismo, dado la fecha a la que debe referirse la valoración, es de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1.492/2.011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

V.- Valoración de un solar sito en el Pago de las Rehoyas, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria:

1) Identificación y superficies

El objeto de valoración del presente expediente se compone de dos fincas registrales colindantes, finca **107.768** (antes **36.144)** y finca **4335.0** situadas en la Carretera de Mata, en el T.M. de Las Palmas de Gran Canaria.

a) Descripción registral:

Consta en el expediente certificados del Registro de la Propiedad número 5 de Las Palmas de Gran Canaria de las referidas fincas, de fecha **19 de septiembre de 2017**, en las que consta lo siguiente:

1.- "... ***PRIMERO:*** *Que a favor de* [redacted], *figura inscrita la siguiente finca:*

*URBANA: SOLAR situado en la carretera de Mata por donde está señalado con el número cincuenta y nueve de gobierno en el pago de Las Rehoyas de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, que mide siete metros lineales de frontis por veintidós metros y cincuenta centímetros de fondo, ocupando una superficie de **ciento cincuenta y siete metros cincuenta decímetros cuadrados**. Se sitúa la medida indicada de fondo a los siete y medio metros del eje de la carretera referida. Linda: por el Norte o frontis con la Carretera del Norte, llamada también Mata; al Sur o espalda, con resto de la finca matriz de donde se segrega; al Naciente o izquierda entrando, con solar de* [redacted] *y al Poniente o derecha con casa de* [redacted] *referencia catastral es* [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
REGAGE19e00002647958

ANUNCIO- PREFIJO ORVE
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO 2019-06-10 12:22:09
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/
Validez del documento Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

TÍTULO: El citado [redacted] adquirió la finca antes descrita por adjudicación por herencia al fallecimiento de [redacted] el tres de diciembre de dos mil quince ante el notario don Carlos José Jarabo Rivera, número 1.439 de protocolo.

ASI RESULTA de la inscripción 2ª de la finca número 107.768 antes 36.144 ..."

1.- "... ***PRIMERO:*** *Que a favor de [redacted] ... , figura inscrita la siguiente finca:*

URBANA: FRANJA DE TERRENO situada en la Carretera llamada de Mata, en esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, que mide un metro de frontis por veintidós ***metros y cincuenta centímetros****, o sea veintidós metros y cincuenta decímetros cuadrados, y linda: por el Norte, con la citada Carretera de Mata; al Sur, con finca de los señores [redacted] con resto de la finca de que se segrega, es decir, solar de [redacted] y al Naciente con finca de los compradores [redacted]*

TITULO: El citado [redacted] adquirió la finca antes descrita por adjudicación por herencia al fallecimiento de [redacted] y [redacted] mediante escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria el tres de diciembre de dos mil quince ante el notario don [redacted] número 1.439 de protocolo.

ASI RESULTA de la inscripción 2ª de la finca número 4.335 ..."

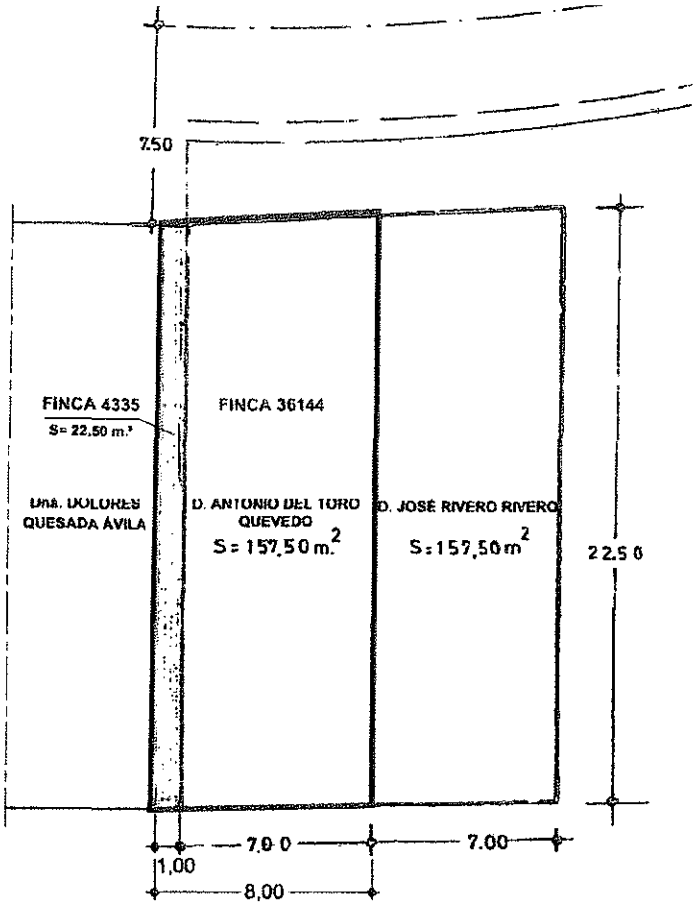
Se adjunta a continuación el siguiente plano con cotas y superficies de las referidas fincas, realizado por Arquitecto y presentado por la propiedad:

Excmo. Cabildo de Gran Canaria
Las Palmas
Órgano de Gestión Presupuestaria

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/



Sup. Total= 180,00 m.² Propiedad de D. Antonio y Dña. Josefa Del Toro Quevedo

"En principio era un solar de 157,50 m², al que se añadió otro que se compró, de 22,50 m², con el fin de aumentar el frontis."

b) Descripción catastral

Tal y como se desprende en los certificados registrales antes referidos, tan sólo consta la referencia catastral de una de las fincas que integran la superficie a valorar.

225
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

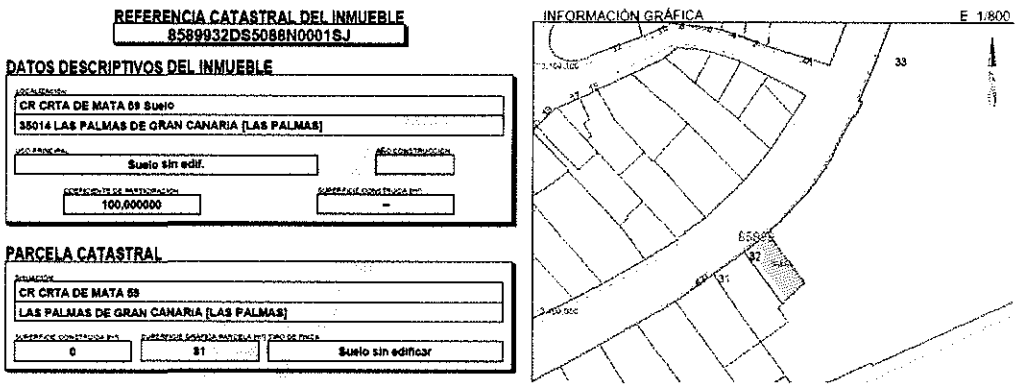
ÁMBITO- PREFIJO
ORVE
Nº registro
REGAGE19e00002647958

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
2019-06-10 12:22:09
Validez del documento
Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/



c) Superficie a adoptar a efectos de valoración.

En el escrito de solicitud de fijación de justiprecio, presentado por el solicitante en esta Comisión el 2 de julio de 2015, se refiere a la suma de la superficie de ambas fincas registrales, que asciende a **180 m².**

Finca	Superficie registral m²	Superficie catastral m²	Superficie adoptada m²
36144	157,50	81	157,50
4335	22,50	no consta	22,50

De acuerdo con lo anterior, se procede a valorar 180 m², dado que es la superficie que solicita la propiedad que, a su vez, es coincidente con la suma de las superficies registrales y la reflejada en el plano aportado.

2) Localización

Las fincas a expropiar se sitúan en la Carretera de Mata Nº 59, en el T.M. de Las Palmas de Gran Canaria, siendo sus Coordenadas U.T.M. X= 458.355,02 e Y= 3.109.051,12.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/



Ortofoto urbana alta resolución, IdeCanarias.

3) SITUACIÓN URBANÍSTICA

a) Clasificación y categorización:

El 3 de septiembre de 2015 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias dos informe técnicos de afección urbanística del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de los que se extracta lo siguiente:

*"... **PARCELA CTRA. MATA N.º 59- FINCA REGISTRAL 4335 - 22,50 m²...***

...

situación:	CTRA. MATA 59
rf^a catastral:	8589932DS5088N (forma parte de esta finca catastral)
registro propiedad:	**FINCA 4335**
planeamiento:	APR-03 PLAN PARCIAL RENOVACIÓN SUBIDA DE MATA
clasificación:	URBANO
uso propuesto:	Espacio Libre

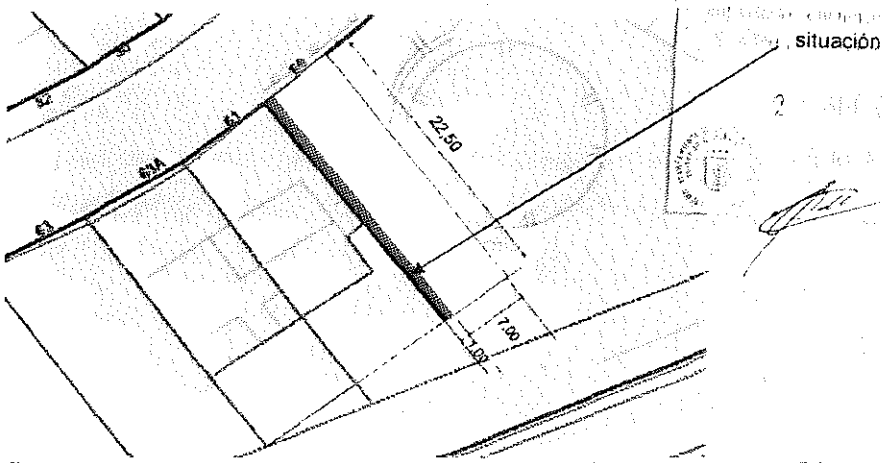
Consultado el planeamiento de aplicación, cúmpleme informar, que la finca de referencia se encuentra afectada por uso dotacional ESPACIO LIBRE.
Está prevista su obtención mediante expropiación.

Nº registro
REGAGE19e00002647958
Órgano de Gestión Presupuestaria

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b	2019-06-10 12:22:09
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/



"... PARCELA CTRA. MATA N.º 59- FINCA REGISTRAL 36144 - 157,50 m²

...

situación:	CTRA. MATA 59
rf° catastral:	8589932DS5088N (forma parte de esta finca catastral)
registro propiedad:	FINCA 36144
planeamiento:	APR-03 PLAN PARCIAL RENOVACIÓN SUBIDA DE MATA
clasificación:	URBANO
uso propuesto:	Espacio Libre

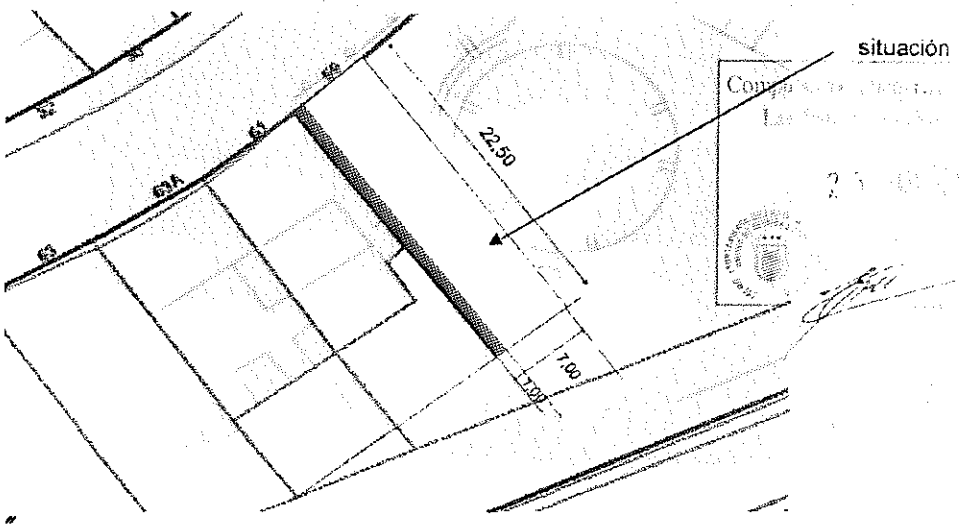
Consultado el planeamiento de aplicación, cúmpleme informar, que la finca de referencia se encuentra afectada por uso dotacional ESPACIO LIBRE.
Está prevista su obtención mediante expropiación.

Organo de Gestión Presupuestaria

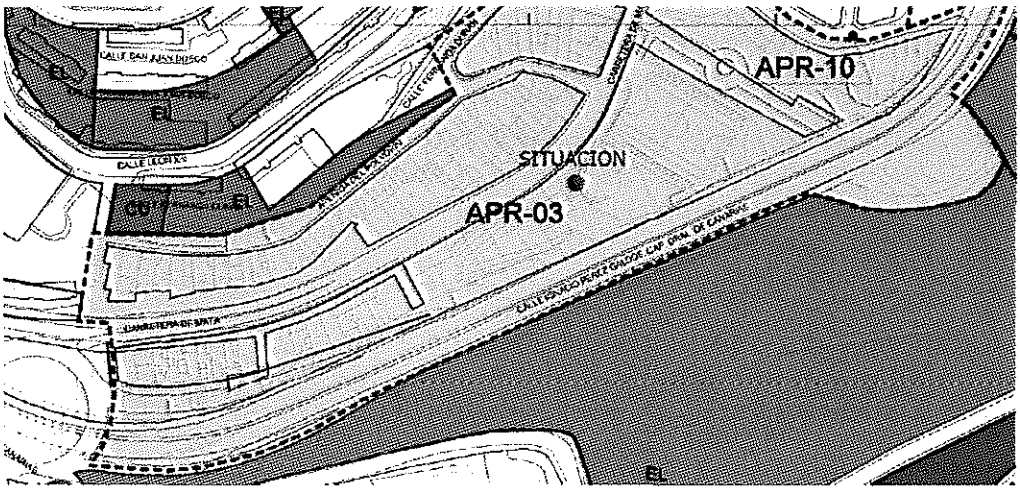
ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	**ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b**	**2019-06-10 12:22:09**
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	**https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/**	**Original**

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/



Se consulta el PGO de aplicación a la fecha de valoración, el vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de 2012, aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC el 29 de octubre de 2012 y en vigor desde el día de su publicación, el 4 de diciembre de ese mismo año:



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organismo Gestión Presupuestaria
ORVE
Nº registro
REGAGE19e00002647958
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
2019-06-10 12:22:09
Validez del documento
Original
ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

	Suelo Urbano No Consolidado	APR	Suelo Urbano con Planeamiento Remitido

Plano RS 18-R de Regulación del Suelo y la Edificación

Las fincas objeto de valoración se encuentran dentro del ámbito de planeamiento remitido APR-03 Plan Especial "Subida de Mata". Se adjunta a continuación, la Ficha de dicho ámbito, contenida en el Anexo a las Normas Urbanísticas del Plan General de aplicación:

ÁREAS DIFERENCIADAS	APR-03
Denominación: PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN "Subida de Mata"	hoja 1 de 2

Clase y Categoría de suelo: Urbano No Consolidado por la Urbanización	
Distrito: Centro, Ciudad Alta	**Superficie del ámbito:** 3,70 Ha
Sector urbanístico: 10 Schamann	
Barrio: San Antonio	
Hojas RS/GS: 17-R, 18-R	

ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES	
Uso característico: Residencial	**Nº máximo de viviendas:**
Edificabilidad bruta: 0,65 m²/m²	**Densidad máxima:** 30 m²/Hab.
Edificabilidad complementaria mínima:	**Altura máxima de la edificación:** 8 planta(s) (1)

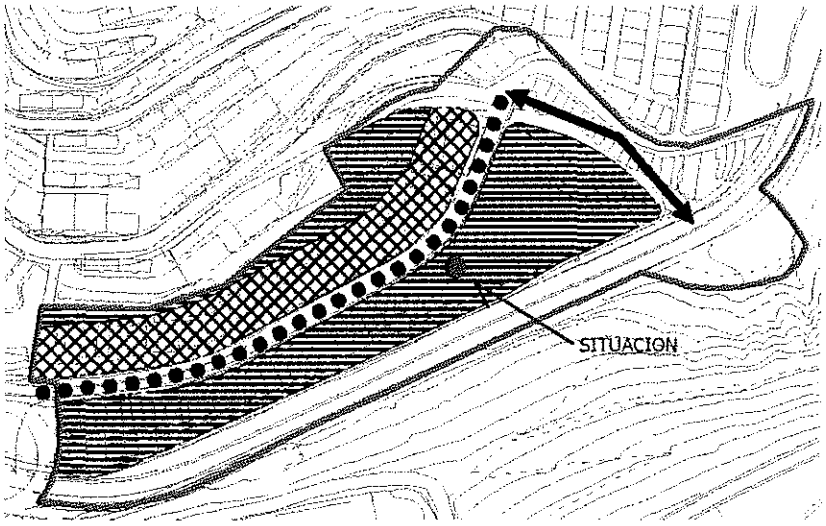
(1) La altura máxima de 8 plantas sólo se permitirá en el área Residencial situada entre el barrio de El Polvorín y la antigua carretera de Mata. En el resto, se permitirán 2 plantas.

Ayuntamiento de Las Palmas
Servicio de Gestión Presupuestaria
20
230

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	**ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b**	**2019-06-10 12:22:09**
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	**https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/**	**Original**

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/



Ampliación de los Espacios Libres y Deportivos localizados en el margen sur de la antigua carretera de Mata, y adecuación paisajística al entorno de las edificaciones existentes.

Así pues, as fincas objeto de valoración: se clasifican como **suelo urbano no consolidado**, se inscriben en el ámbito de planeamiento remitido APR-03 Plan Especial "Subida de Mata" y se destinan a Espacios Libres y Deportivos.

4) MÉTODO DE VALORACIÓN

Por la fecha a la que debe referirse el presente informe de valoración, **2 de marzo de 2015,** y por la situación en que se encuentra la parcela objeto de valoración, **suelo urbanizado**, se debe estar a lo expuesto en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio, del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Así mismo, es de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo publicado el 9 de noviembre de 2011.

a) Método residual estático

231
ÁMBITO PREFIJO
ORVE
REGAGE19e00002647958
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
2019-06-10 12:22:09
Validez del documento
Original
ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Este método se regula en el artículo 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo donde se establece:

"Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.
1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \Sigma Ei \times VRSi$$

Siendo:
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:
VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.
Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."

b) Edificabilidad prevista a efectos de valoración

El artículo 24.3 del TR de la Ley de Suelo anteriormente reproducido indica que, si la parcela está sometida a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se le atribuirá los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

De la misma manera establece el artículo 25 del Reglamento de Valoraciones:

*"**Artículo 25.** Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización.*

El valor del suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de este Reglamento si el suelo no se encuentra edificado o si la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, y de acuerdo con el artículo 23 de este Reglamento si el suelo se encuentra edificado o en curso de edificación. En este sentido, el método residual a que se refieren los artículos citados, considerará exclusivamente los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Área de Gestión Presupuesto y Tesorería
233

ÁMBITO: PREFECTURA | CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN | FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE | ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | 2019-06-10 12:22:09
Nº registro | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN | Validez del documento
REGAGE19e00002647958 | https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/ | Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

situación de origen, tal como se define en el apartado 2 del artículo 20 de este Reglamento.

Los incrementos de valor del suelo urbanizado que, en su caso, sean consecuencia de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, resultantes de la ordenación urbana, no formarán parte del contenido económico del derecho de propiedad, por no haber sido patrimonializados y estar condicionada su materialización al ejercicio de la acción urbanizadora.

En el supuesto de que las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización resultantes de la ordenación urbana generen decrecimientos de valor en relación a la situación de origen, esos decrecimientos tan sólo serán objeto de indemnización si la alteración de la ordenación urbanística que los origina, se produce en los términos recogidos en la letra a) del artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo."

Como se ha indicado, el suelo se encuentra en situación básica de urbanizado y sin edificación existente en la fecha de valoración, por lo que le es de aplicación el artículo 22 del citado Reglamento:

"Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

...

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

..."

La **situación de origen**, de acuerdo con interpretación consolidada por la jurisprudencia, debe entenderse referida a aquélla inmediatamente anterior al instrumento que legitima la expropiación. En el presente caso:

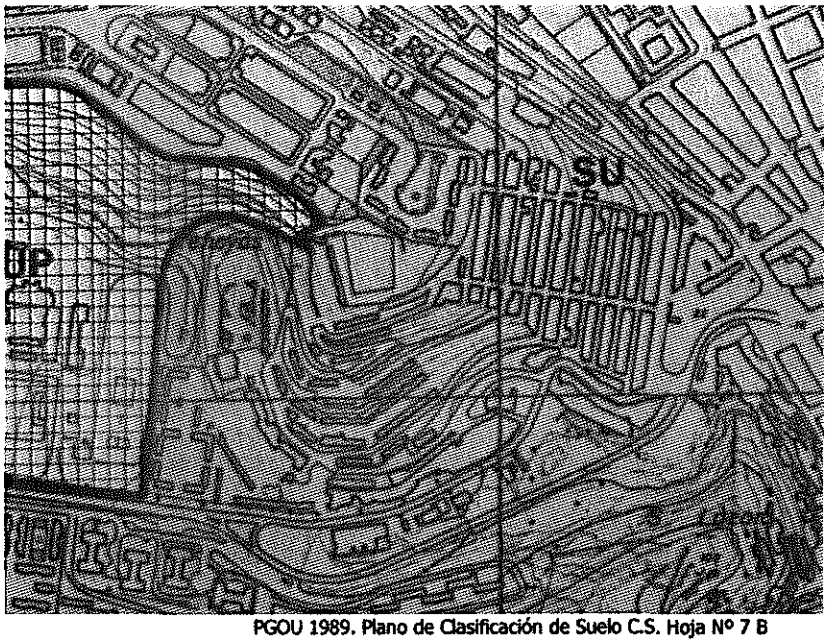
1. El instrumento que legitima la expropiación es el ámbito de planeamiento remitido APR-03 Plan Especial "Subida de Mata" del vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de 2012.
2. La situación de origen, inmediatamente anterior a dicho Plan Especial es, clasificación SU suelo urbano, destino Equipamiento: "EL - Parques y Espacios libres", según el Plan General de Ordenación Urbana PGOU de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado definitivamente el 7 de marzo de 1989.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/



PGOU 1989. Plano de Clasificación de Suelo C.S. Hoja Nº 7 B

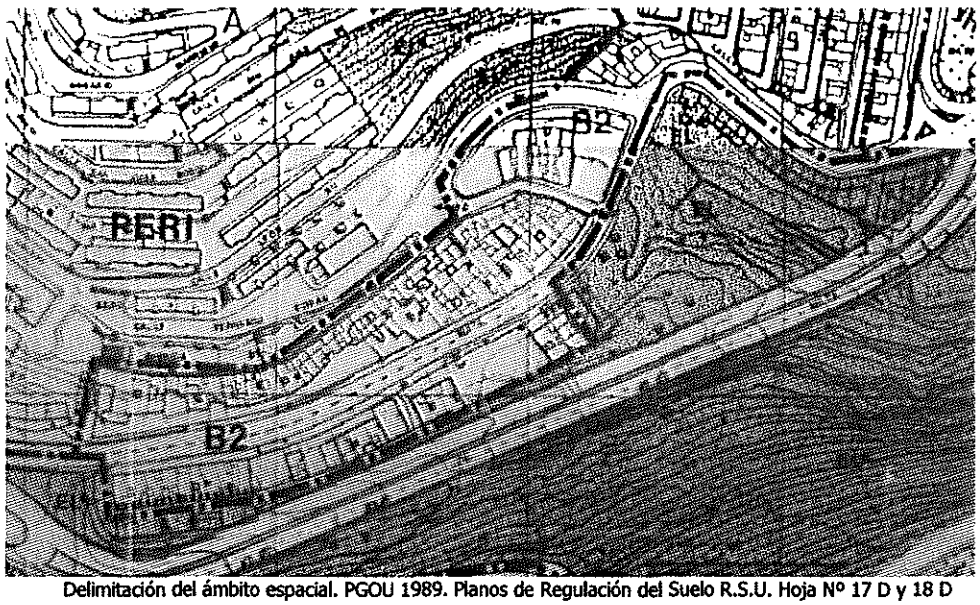
Cálculo de la Edificabilidad media

De conformidad con el PGOU 1989, se delimita como ámbito espacial el área indicada en el siguiente plano, por la inmediata colindancia de la parcela objeto de expropiación con el mismo, así como por la tipología edificatoria y características topográficas de dicha área, que permiten identificarla de manera diferenciada respecto de otras zonas afectadas por la misma Ordenanza.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Copia de Cesión
Presupuesto

ÁMBITO PREFIJO ORVE
Nº registro REGAGE19e00002647958
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO 2019-06-10 12:22:09
Validez del documento Original
ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/



Delimitación del ámbito espacial. PGOU 1989. Planos de Regulación del Suelo R.S.U. Hoja Nº 17 D y 18 D

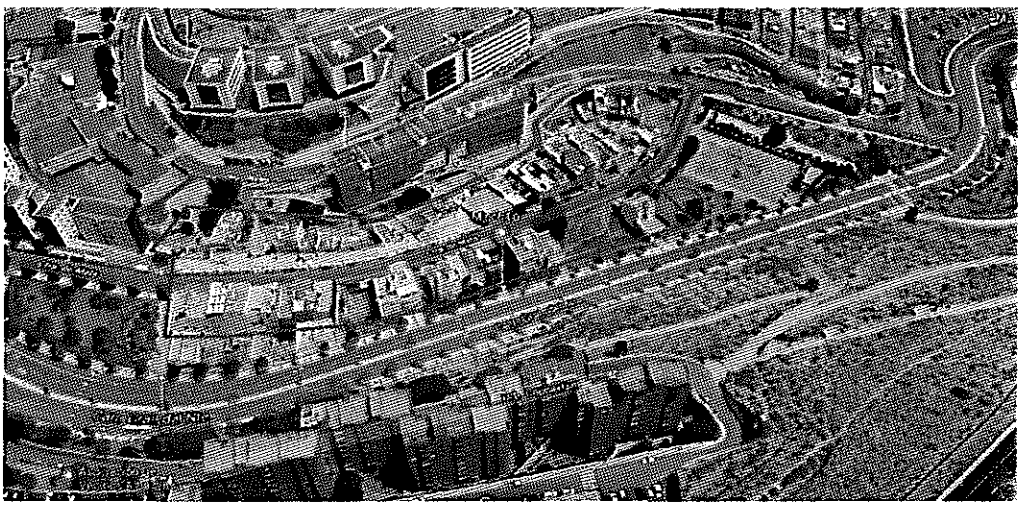


Ortofoto Grafcan año 1989

Ayuntamiento de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	**ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b**	**2019-06-10 12:22:09**
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	**https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/**	**Original**

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b



Fotografía 3D GoogleMaps 2019

De esta manera, el ámbito espacial delimitado, en su situación de origen, clasificado como suelo urbano SU, y afectado en su totalidad por la ordenanza Barrio B2 queda acotado, al norte y oeste; por el Plan Especial de Reforma Interior *P.E.R.I.*, al sur; por la carretera de Mata (actual carretera del Norte), y al este; por EL - Parques y Espacios libres.

Por tanto, se toma como edificabilidad media, la edificabilidad atribuida por la ordenación en su situación de origen:

Edificabilidad Ordenanza Barrio B2: EM = 1,90 m²c/m²s

B) VALORACIÓN VIVIENDA

1) Hipotética promoción a construir

En las fincas a valorar se realizará la hipotética promoción de un edificio de **viviendas plurifamiliares entre medianeras.**

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Nº registro
REGAGE19e00002647958

AMBITO- PREFIJO
ORVE

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
2019-06-10 12:22:09

Validez del documento
Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

2) Análisis del mercado

Para establecer el valor en venta se han consultado muestras de mercado de distintos portales inmobiliarios en el Barrio Schamann – Las Rehoyas, en zonas próximas a la ubicación de las fincas objeto de valoración. Posteriormente, se aplican los correspondientes coeficientes de homogenización para obtener así muestras comparables. Todas ellas son de una tipología constructiva similar a la materializable en las fincas objeto de valoración.

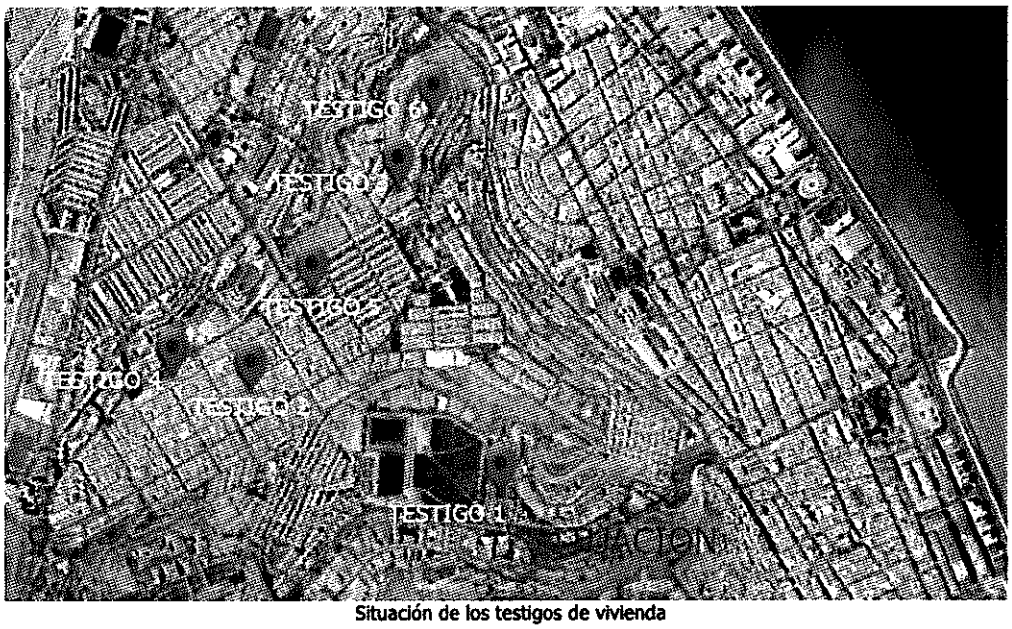
Viviendas:

N.º testigo	Portal inmobiliario	Localización	Sup. construida vivienda m² según Catastro	Año construcción	Sc. vivienda con p.p. zonas comunes (Anexo 3)	Precio
1	Idealista.com	Carretera de Mata 80	70,00	1960	77,00	**105.000 €**
2	Idealista.com	C/ Don Pio Coronado 86	90,00	1991	98,00	**130.000 €**
3	Idealista.com	C/ Fernando Calpena 7	96,00	1955	105,00	**139.500 €**
4	Idealista.com	C/ Pablo Penáguilas 114	67,00	1967	77,05	**106.420 €**
5	Idealista.com	C/ Pablo Penáguilas 40	65,00	1960	71,00	**71.420 €**
6	Idealista.com	C/ Cuatro Cañones 10	117,00	1950	126,00	**153.000 €**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
238

ÁMBITO- PREFIJO | CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN | FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE | ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | 2019-06-10 12:22:09
Nº registro | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN | Validez del documento
REGAGE19e00002647958 | https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/ | Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b



Situación de los testigos de vivienda

3) Homogeneización de testigos

Debido a que el estudio de mercado se ha realizado en fechas posteriores a la fecha de valoración considerada, se deben homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del precio de la vivienda, calculado con los datos facilitados en la web http://www.ine.es del Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Vivienda (IPV), Base 2015, Índices por CCAA: general, vivienda nueva y de segunda mano. Canarias, Vivienda nueva. Se obtienen así los siguientes valores (Anexo 1 del informe técnico):

- Índice precio vivienda nueva primer trimestre de 2015 (fecha de valoración) = **97,865**
- Índice precio vivienda nueva cuarto trimestre de 2018 (último Índice conocido, fecha testigos) = **120,384**

Coeficiente a utilizar = 97,865 / 120,384 = 0,81294

Para hacer que las muestras sean comparables se homogeneizan los testigos por antigüedad y estado de conservación de acuerdo con el artículo 24.2 del Reglamento de valoraciones. El coeficiente F utilizado para realizar la citada homogeneización es

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
239

AMBITO PREFIJO
ORVE
Nº registro
REGAGE19e00002647958

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
2019-06-10 12:22:09
Validez del documento
Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

0,62805 según se detalla en el Anexo 2 del informe técnico, y el estado de conservación considerado es el normal para todos los testigos.

El valor de venta de los testigos están referidos en la oferta a superficie construida. Sin embargo, la superficie comparable sería la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes (Anexo 3 del informe técnico).

El testigo N.º2 se transmite con una plaza de garaje, por tanto, y con la finalidad de obtener un precio medio único de vivienda, es decir, sin garaje, se halla el valor correspondiente a una plaza de garaje: **5.982,50 €** (Anexo 4 del informe técnico), y previo a aplicar los coeficientes homogeneizadores correspondientes, se descuenta aquel del precio de la oferta inicial.

El testigo N.º 4 se transmite amueblado, por ello, se ha procedido a descontar antes de aplicar los coeficientes homogeneizadores correspondientes, un importe estimado en función de las fotografías de la oferta, de 2.000€ en concepto de mobiliario, que corresponde a un hipotético conjunto de muebles de una calidad estándar, segunda mano, para una vivienda categoría plurifamiliar y dimensiones similares a las ofertadas.

Por último, indicar que, como ya se ha mencionado, los testigos utilizados provienen de portales inmobiliarios y, como norma general, siempre existe en la oferta inicial un margen de negociación entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión. Por ello, se establece un margen de negociación de un 5%.

Nº testigo	Antigüedad del testigo	Antigüedad a efectos de cálculo Fa (Anexo 2)	Conservación Anexo II Reglamento	Coef. de antigüedad	Coeficiente antigüedad a aplicar (1/coef. de antigüedad)
1	55	38	Normal	0,2622	1,19714
2	24	24	Normal	0,1488	1,10309
3	60	31	Normal	0,2031	1,14621
4	48	17	Normal	0,0995	1,06666
5	55		Normal	0,4263	1,36563
6	65	54	Normal	0,4158	1,35344

Excmo. Cabildo de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código Seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

N.º testigo	Valor testigo (sin garaje/ muebles)	Coef. Homog. IPV (Anexo 2 informe tco.)	Factor de Nego-ciación	Coeficiente antigüedad	Valor homogeneizado	Sc. vivienda m² según Catastro	Módulo €/m²c Producto final
1	**105.000,00 €**	0,81294	0,95	1,19714	97.077,00 €	77,00	1.260,74 €
2	**124.017,50 €**	0,81294	0,95	1,10309	105.651,89 €	98,00	1.078,08 €
3	**139.500,00 €**	0,81294	0,95	1,14621	123.486,79 €	105,00	1.176,06 €
4	**104.420,00 €**	0,81294	0,95	1,06666	86.018,49 €	77,05	1.116,40 €
5	**71.420,00 €**	0,81294	0,95	1,36563	75.324,28 €	71,00	1.060,91 €
6	**153.000,00 €**	0,81294	0,95	1,35344	159.923,59 €	126,00	1.269,23 €
VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO							**1.160,24 €**

4) Valores de venta

Módulo medio de venta vivienda: **1.160,24 €/m²construido vivienda.**

5) Pagos necesarios considerados

En este apartado se van a considerar, además de los costes de construcción, todos y cada uno de los gastos en los que incurriría un promotor tipo medio en una promoción de características similares a la analizada.

a) Coste de la construcción

Para calcular el coste de la construcción se toma el **coste de la construcción partiendo del Módulo Básico de la Construcción del Catastro**, según RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones correspondiente al municipio de Las Palmas de Gran Canaria en marzo de 2015.

a.1 Coste de la construcción según Catastro

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Nº registro
REGAGE19e00002647958

ÁMBITO- PREFIJO ORVE
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO 2019-06-10 12:22:09
Validez del documento Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/1

El coste de construcción para marzo de 2015, partiendo del Módulo Básico de la Construcción del año 2008 (sobre la base del Módulo M), correspondiente a Las Palmas de Gran Canaria y actualizado al momento al que ha de referirse la valoración por aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, resulta:
650€/m² (MBC2 año 2008) x 1,02 x 1,01 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 =
669,63 €/m² MBC2 (actualizado año 2015).

Se toma el coeficiente categoría 4: **1,00** correspondiente a la tipología constructiva residencial, "viviendas colectivas de carácter urbano en manzana cerrada" (1.1.2.4), establecido en la Norma 20 del citado RD 1020/1993. Con ello, el coste de la construcción según Catastro para uso residencial año 2015 asciende a: 669,63€/m² x 1,00 = **669,63 €/m² viviendas**

a.2 Presupuesto ejecución material
Presupuesto de ejecución por contrata = 669,63 €/m²construido
Presupuesto de ejecución material P.E.M.: Presupuesto ejecución por contrata / 1,19=
P.E.M. = 562,71429 €/m²construido vivienda

b) Honorarios facultativos

Se estiman los porcentajes sobre el coste de ejecución que se basan en los criterios de los correspondientes colegios profesionales. La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias en sesión celebrada el día 24 de julio de 2013 acordó rebajar los honorarios un 20%, por la situación económica en la que el sector de la construcción estaba inmerso a la fecha de valoración. La reducción se ha aplicado directamente sobre los porcentajes que estiman los distintos colegios profesionales.
Para aplicar el coeficiente por superficie se ha tenido en cuenta toda la superficie construida de la hipotética promoción, estimada en **308 m²c.**

P.E.M. = 562,71429 €/m²construido vivienda;
Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) 5,8% P.E.M. =
0,80 x (8,7 x 562,71429 €/m²c) / 100) = 39,16491 €/m²c
Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras 30% (H) =
(30 x 39,16491 €/m²c) /100 = 11,74947 €/m²c
Honorarios por Seguridad y Salud 35% Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras = (35 x 11,74947 €/m²c) /100 = 4,11232 €/m²c
Honorarios de Ingeniero por proyecto y dirección 0,50% P.E.M. =
0,80 x (0,50 x 562,71429 €/m²c) /100 = 2,25086 €/m²c

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Total honorarios = 57,27756 €/m²construido vivienda

c) Impuestos que gravan la construcción y otros gastos

Impuestos sobre construcciones e instalaciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las Palmas de Gran Canaria ICIO: 4,00 % P.E.M. = (4,00 x 562,71429 €/m²c) /100 = 22,50857 €/m²c

Total licencia = 22,50857 €/m²construido vivienda

d) Seguro Decenal, Inspección Técnica y seguros

Seguro decenal 1% de la ejecución material:
1% P.E.M. = (1,00 x 562,71429 €/m²c) /100 = 5,62714 €/m²c
Inspección Técnica (OCT) 1% de la ejecución material:
1% P.E.M. = (1,00 x 562,71429 €/m²c) /100 = 5,62714 €/m²c
Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% de la ejecución material: 1% P.E.M. = (1,00 x 562,71429 €/m²c) /100 = 5,62714 €/m²c
Total seguros e Inspección Técnica en la obra = 16,88142 €/m²construido vivienda

TOTAL HONORARIOS, IMPUESTOS Y OTROS GASTOS = 57,27756 + 22,50857 + 16,88142 = **96,66755 €/m²construido vivienda**

e) Valor de la construcción Vc

Vc = Presupuesto ejecución por contrata (Presupuesto de Ejecución Material más gastos generales y beneficio industrial de constructor), impuestos que gravan la construcción y otros gastos necesarios.
Vc = 669,63 + 96,66755 = 766,29755 €/m²construido vivienda

6) Valor de repercusión del suelo (VRS)

Aplicando la fórmula recogida en el Artículo 22 del Reglamento de Valoraciones:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VIVIENDAS:
Vv = 1.160,24 €/m²c

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

ÁMBITO PREFIJO
ORVE
Nº registro
REGAGE19e00002647958

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
2019-06-10 12:22:09
Validez del documento
Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

K = 1,40
VRS = ((1.160,24 / 1,40) – 766,29755) = **62,44 €/m²construido vivienda**

7) Valor del terreno

Aplicando la fórmula recogida en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones:
Vs = Σ Ei x VRSi

Ei = 1,90 m²c/m²s
VS = 1,90 m²/m² x 62,44 €/m²c = 118,65 €/m² suelo

VS total = 180 m² x 118,65 €/m² suelo = 21.357,00 €

Por todo lo anteriormente expuesto, asciende la valoración de las dos fincas registrales colindantes, finca **107.768** y finca **4335.0,** cuyas superficie conjuntas ascendien a **180 m²**, situadas en la Carretera de Mata, en el T.M. de Las Palmas de Gran Canaria, a la cantidad de **VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL EUROS (21.357,00 €).**

VI.- Los Coeficientes homogeneización por antigüedad y estado de conservación se han calculado del siguiente modo:

Se establece en el artículo 24.2 del RD 1492/2011, del Reglamento de Valoraciones:

..." Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del Reglamento de Valoraciones, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1-\beta \cdot F}{1-\beta_i \cdot F}$$

Siendo:
Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.
Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.
F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.
βi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.
A los efectos de la determinación del coeficiente β, se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.
Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo."

Para el cálculo del coeficiente F de la fórmula anterior se ha procedido del siguiente modo:

Este coeficiente sería sencillo de calcular si se dispusieran de 6 testigos de nueva construcción, sin embargo, si los testigos han sido construidos hace tiempo el cálculo de dicho coeficiente se complica, ya que para calcular el valor de venta se deben homogeneizar los testigos por antigüedad, y en esa homogeneización influye precisamente el Factor F que es el que se quiere calcular.

La Comisión de Valoraciones de Canarias ha valorado desde su creación una gran cantidad de expedientes en situación de suelo urbanizado en distintos municipios. Todos aquellos expedientes que se valoraron por el Método Residual Estático cuentan con un valor en venta y un valor de construcción, diferente para cada expediente. En base a estos valores de venta y de construcción se puede calcular un factor F para cada expediente ya resuelto, tomando como valor de construcción la suma de los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Con estos datos se calcularía un coeficiente F para cada uno de los expedientes resueltos por la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
ORVE
Nº registro
REGAGE19e00002647958

ÁMBITO PREFIJO
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
2019-06-10 12:22:09
Validez del documento
Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Una vez calculado ese coeficiente F, el siguiente paso sería tratar esa información. En la Ponencia de la Comisión de Valoraciones se consideró criterio, objetivo y prudente agrupar esos coeficientes por municipios, tipologías y calidades constructivas.

Una vez realizado todo el estudio anteriormente citado se obtiene que la media de los coeficientes F del Municipio de Las Palmas de Gran Canaria, tipología constructiva viviendas plurifamiliares entre medianeras es 0,62805.

Cuando sobre la edificación se han realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a la fecha de construcción, y según se establece en el artículo 18.4 del RD 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones, a los efectos de determinar la fecha de construcción, se deberá calcular la fecha de antigüedad de cálculo de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:
Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.
Fc = fecha de construcción o implantación.
Fr = fecha de reforma o rehabilitación
i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Para la estimación del valor i, donde el catastro no indica el tipo de reforma realizada en las edificaciones, se considera el siguiente criterio:

Rehabilitación integral: Cuando las obras de reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas, permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. El índice de antigüedad de la construcción en este caso, será el que corresponde a la fecha de rehabilitación. → i = 1.00.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Oficina de Gestión Presupuestaria

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Reforma total: Cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. → i = 0.75

Reforma media: Cuando las obras de reforma afecten a fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas, y suponiendo un coste superior al 25% e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. → i = 0.50

Reforma mínima: Cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. → i = 0.25

Estado de conservación

Según el Anexo II del Reglamento de Valoraciones se considera un estado de conservación:

- Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera esta, no necesiten reparaciones importantes.
- Regular Cuando presenten defectos permanentes, sin que se comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

Cálculo de la fecha de antigüedad a efectos del cálculo para las viviendas unifamiliares entre medianeras:

Según se puede apreciar en la descripción y fotografías de las ofertas de los testigos, los inmuebles han sido intervenidos desde la fecha de construcción, se procede por tanto a calcular su fecha de antigüedad a efectos del cálculo, Fa. La fecha de reforma será, o bien la indicada en el catastro junto con el tipo de intervención realizada, coeficiente i o, de no constar dichos datos, la fecha que se considere más adecuada según características de las intervenciones.

Testigo 1

Fc = 1960
Fr = 1994
i = 0,50

247
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
AMBITO- PREFIJO
ORVE
Nº registro
REGAGE19e00002647958
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
2019-06-10 12:22:09
Validez del documento
Original
ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Fa = 1960+ (1994 - 1960) x 0,50 = 1977

Testigo 3:
Fc = 1955
Fr = 1994
i = 0,75
Fa = 1955 + (1994-1955) x 0,75 = 1984,25 → 1984

Testigo 4:
Fc = 1967
Fr = 2009
i = 0,75
Fa = 1967 + (2009-1967) x 0,75 = 1998,5 → 1998

Testigo 6:
Fc = 1950
Fr = 1994
i = 0,25
Fa = 1950+ (1994-1960) x 0,25 = 1961

Se considera un **estado de conservación normal para todos** los testigos por encontrarse los mismos en buen estado de conservación.

VII.- En la valoración se ha hecho referencia a los coeficientes de homogeneización por superficie con parte proporcional de zonas comunes que constan en los anexos del informe de técnico. A continuación se expone como se han obtenido dichos coeficientes:

Los testigos utilizados para el cálculo del valor de venta de viviendas colectivas de carácter urbano en manzana cerrada están referidos en la oferta a superficie construida. Sin embargo, la superficie comparable con la promoción en este informe planteada sería superficie construida con parte proporcional de zonas comunes.

A los efectos de cuantificar los metros cuadrados de las zonas comunes de cada uno de los testigos, cuando éstos se han podido identificar exactamente en la Sede Virtual del Catastro, se han considerado los metros cuadrados que constan en la misma. En cambio, cuando la identificación exacta no ha sido posible, o ser la misma excesiva en comparación con la superficie construida de la vivienda, para convertir superficie construida en superficie construida con parte proporcional de zonas comunes se multiplica la superficie construida por 1,15.

Ayuntamiento de Rota (Cádiz)
Órgano de Gestión Presupuestaria

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

VIII.- El valor del suelo respecto al uso de garajes se ha calculado del siguiente modo:

Como se ha mencionado, el testigo N.º 2 se transmite con una plaza de garaje, siendo el valor de la oferta conjunto para el bien de vivienda y garaje. Para obtener el precio únicamente de vivienda, y antes de proceder a la homogeneización del precio de la transmisión, se descontará el valor correspondiente a la plaza de garaje.

Para hallar el precio medio de una plaza de garaje se han tomado seis muestras de en parking comunitario en planta de sótano, en la isla de Gran Canaria, en las zonas lo más próximas posibles a la parcela objeto de valoración. Se obtiene un valor unitario de garaje de **5.982,50 €.**

Plazas de garaje:

N.º testigo	Portal inmobiliario	Localización	Precio
1	Idealista.com	C/ Ana Benítez 10, Lomo Verdejo	6.500,00 €
2	Idealista.com	C/ Aconcagua 10	6.650,00 €
3	Idealista.com	Carretera a las Torres 21, Siete Palmas	6.095,00 €
4	Idealista.com	C/ Archivero Joaquín Blanco Montesdeoca 9, Siete Palmas	5.350,00 €
5	Idealista.com	Aparcamiento en Plaza Don benito, Schamann - Rehoyas	6.500,00 €
6	Idealista.com	Urbanización Residencial Reina Mercedes 2, Escaleritas - La Feria	4.800,00 €
Valor medio € Plaza de garaje			**5.982,50 €**

XI.- La hoja de aprecio del solicitante no se acepta por los siguientes motivos:

- El **método de valoración** utilizado es el método residual dinámico desarrollado en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sin embargo, por la fecha a la que debe referirse la valoración, 2 de marzo de 2015, es de aplicación el método residual

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
249

AMBITO PREFIJO
ORVE
Nº registro
REGAGE19e00002647958

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
2019-06-10 12:22:09
Validez del documento
Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

estático según lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

- Respecto a la **edificabilidad**, independientemente de no aplicar la metodología correcta, según lo establecido en el artículo 25 del Reglamento de Valoraciones *"valoraciones en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización"*, considera que las parcelas tienen uso privado residencial, y a partir de una determinada alineación considera una ocupación del 100% y dos plantas de altura, obteniendo así una superficie construible de 292 m² construidos. Esta superficie sería inviable al no tenerse en cuanta la normativa de aplicación para asegurar las condiciones de habitabilidad exigibles en viviendas. Es criterio de esta Comisión, descontar un 10 % en concepto de patios de luz y ventilación.

- **Estudio de mercado y homogeneización de los testigos:**

  - No se concreta cuál es la **hipotética promoción** a construir, tan solo se menciona viviendas colectivas.
  - Para ninguno de los testigos utilizados indica su **dirección** exacta. Esta falta de precisión impide conocer el bien concreto que se está ofertando y por ende su antigüedad, estado de conservación, calidad constructiva, etc.
  - No se indica si la **superficie de los testigos** es superficie construida o útil, ni si incluye o no la parte proporcional de zonas comunes. Es necesario, en las valoraciones de viviendas plurifamiliares aplicar la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes.
  - Indica ciertos valores en concepto de "**coeficientes de homogeneización**", sin embargo, se desconoce cómo obtiene dichos coeficientes o a qué características hacen referencia.
  - No homogeniza los testigos por antigüedad ni tampoco en función de su fecha de transmisión. En cualquier caso, por la fecha a la que debe referirse la valoración, y tal y como se ha desarrollado en el presente informe, éstos se deben calcular según lo dispuesto en el artículo 24.2 del Reglamento de valoraciones. Respecto de la fecha de transmisión, es criterio de esta Comisión, realizar dicha homogeneización mediante los datos del el Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Vivienda (IPV), Base 2015.

Por lo expuesto,

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

SE ACUERDA que el justiprecio de unas fincas sitas en el Pago de las Rehoyas, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, sea de VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS (21.357,00 €), cifra a la que habría que añadir el 5% en concepto de premio de afección, por lo que ascendería a **VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (22.424,85 €).**

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer por los particulares afectados recurso potestativo de reposición ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, o alternativamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas de Gran Canaria, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro que consideren pertinente.

Por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa."

Y para que surta los efectos oportunos expido la presente en Las Palmas de Gran Canaria, haciendo constar que la aprobación del acta no se incluyó en el orden del día de esa sesión, por lo que su aprobación está pendiente de la próxima sesión de la Comisión.

LA PRESIDENTA [redacted] **LA SECRETARIA** [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presupuestaria
ORVE
Nº registro
REGAGE19e00002647958

27

ÁMBITO- PREFIJO
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
2019-06-10 12:22:09
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/
Validez del documento
Original

ORVE-c392-c84f-de9d-0306-3a05-ca69-eecf-c23b

Código seguro de Verificación : ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/1

Particular
Consuelo

639 553 952
Anuncio: 8355...



Nota personal

15 fotos

Piso en venta en carretera de Mata, 80

Schamann - Rehoyas, Las Palmas de Gran Canaria

105.000 €

77 m² 3 hab. Bajo exterior sin ascensor

Características básicas

77 m² construidos
3 habitaciones
1 baño
Terraza
Segunda mano/buen estado
Orientación sur, oeste
Certificación energética: en trámite

Edificio

Bajo exterior
Sin ascensor

Comentario del anunciante

"Abstenerse inmobiliarias, venta directa de particular a particular.
Económica, amplia, segura y a dos pasos de Triana tienes tu vivienda.
Urbanización cerrada con zona de aparcamientos.
Ideal para pareja joven con proyecto de futuro ya que dispone de tres habitaciones dobles, salón, baño, cocina y además como extra dispone en la azotea zona privativa y con acceso único.
Dispone de muchos servicios a su alcance, farmacia, supermercados y parada de guaguas frente a la urbanización."

Publicidad

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Área de Gestión Presupuestaria

ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e

Código seguro de Verificación : ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Profesional
ANA ROMERO

INMOBILIARIA A...
arucas

928 194 762
Ref.: PIO COR...



Nota personal

37 fotos Vídeo

Ático en venta en Pío Coronado

Schamann - Rehoyas, Las Palmas de Gran Canaria

130.000 €

99 m² 3 hab. 2ª planta exterior sin ascensor Garaje incluido

Características básicas

99 m² construidos, 94 m² útiles
3 habitaciones
2 baños
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Trastero
Orientación este
Construido en 1991
Certificación energética: en trámite

Edificio

Planta 2ª exterior
Sin ascensor

Comentario del anunciante

"Magnífico piso en la calle Pío Coronado. En una zona tranquila del barrio de Schaman. A 600m de la Avenida Escaleritas y a 200m de la calle Zaragoza. Se trata de un edificio de solo 4 vecinos, en una 2ª planta sin ascensor, tenemos este magnífico amplio y luminoso piso de 94m. 3 habitaciones, salón, aseo, baño con bañera y cocina independiente. Aunque no tiene ascensor, dispone de una amplia plaza de garaje, también tiene su azotea privada con trastero donde puede poner lavadora y al mismo tiempo usar como trastero ya que es bastante amplio. Todas las habitaciones son luminosas, el salón da a la calle y el resto de las habitaciones a patios interiores, al estar en segundo y último piso, entra mucha luz. La vivienda tiene dos accesos una puerta por la cocina y otra por el salón. Comunidad 40€. La plaza de garaje, en el subsuelo tiene cámaras de seguridad y puerta eléctrica que se abre con mando o código. El piso está para entrar a vivir

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ÁMBITO: PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica

ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e

aunque la cocina es algo antigua se vende con nevera y placa vitro. El piso es de 1991, no necesita reformas importantes solo poner a su gusto. EL PISO SE VENDE SIN MUEBLES.
MEDIDAS DE LA PLAZA DE GARAJE 4,65m. x 2,20m."

Ubicación
Pío Coronado
Urb. Schaman
Barrio Schamann - Rehoyas
Distrito Ciudad Alta
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

Código seguro de Verificación : ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DE DOCUMENTO
ORVE	ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica

ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e

Código seguro de Verificación : ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Profesional

RE/MAX INSIGNIA
las palmas de gran canaria

928 926 240
Ref.: 3478-008...



Nota personal

12 fotos Plano

Piso en venta en FERNANDO CALPENA, 7

Schamann - Rehoyas, Las Palmas de Gran Canaria

139.500 €

136 m² 3 hab. 1ª planta exterior sin ascensor

Características básicas

136 m² construidos, 127 m² útiles
3 habitaciones
1 baño
Segunda mano/buen estado
Construido en 1979
Certificación energética:
(IPE no indicado)

Edificio

Planta 1ª exterior
Sin ascensor

Comentario del anunciante

"Estupenda vivienda que te otorgara tranquilidad, y el bienestar de una casa terrera. Ya que es su segunda planta, y la azotea privada. Son 127 metros útiles, distribuida en tres habitaciones, recibidor, un amplio salón, cocina y baño que dispone tanto de bañera, como de plato de ducha. Tiene una azotea independiente con un cuarto trastero, y otra lavadero. Sólo tiene un vecino en el edificio.

Está muy bien úbicada, con supermercados, guarderías, parques, etc. Además de los medios de transportes, que te permite desplazarte con mucha facilidad.

No pierdas la oportunidad de disfrutar de está moderna vivienda, lista para entrar a vivir."

Ubicación

FERNANDO CALPENA, 7
Barrio Schamann - Rehoyas
Distrito Ciudad Alta

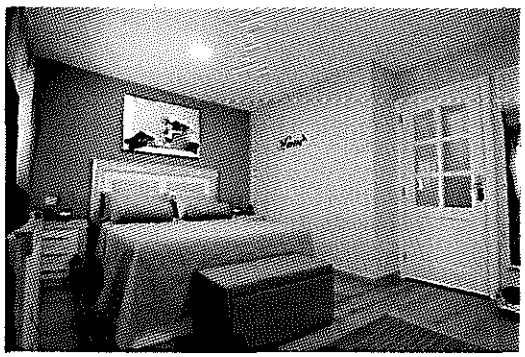
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Área de Gestión Presupuestaria
Nº registro
REGAGE19e00002647958

Código seguro de Verificación : ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Profesional
Begoña Perez

HZ Mesa y Lopez
Las Palmas de Gran Canaria

928 925 044
Ref.: SU24002



Nota personal

18 fotos

Piso en venta en Pablo Penaguilas

Schamann - Rehoyas, Las Palmas de Gran Canaria

106.420 €

72 m² 2 hab. 1ª planta exterior sin ascensor

Características básicas

72 m² construidos, 65 m² útiles
2 habitaciones
1 baño
Segunda mano/buen estado
Orientación sur
Certificación energética: en trámite

Edificio

Planta 1ª exterior
Sin ascensor

Comentario del anunciante

"PRECIOSO PISO EN EL EMBLEMÁTICO BARRIO DE SCHAMANN

Piso ubicado en primera planta, completamente reformado con buenos acabados. 2 dormitorios espaciosos, uno de ellos espectacular con un gran armario a modo de vestidor, con cálidos colores para favorecer el descanso. Baño moderno con plato de ducha no resbaladizo. Cocina con acabados de primera calidad y electrodomésticos de gama alta. Salón comedor comunicado con bonitos detalles y un arco hacia la cocina. Solana independiente.
Con tarima en toda la casa, lo que la hace más acogedora. El piso se vende con todos los muebles y electrodomesticos. No dude en visitarlo. "Bienvenidos a su Sweet Home".

Información: Gastos e impuestos no incluidos. Los Datos expuestos son meramente orientativos y pueden estar sujeto a errores u omisiones involuntarios."

Ubicación

Pablo Penaguilas
Barrio Schamann - Rehoyas
Distrito Ciudad Alta
Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Área de Gestión Presupuestaria

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica

ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e

Código seguro de Verificación : ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Profesional
Saray Gutierrez

HZ Triana
Las Palmas de Gran Canaria

928 431 414
Ref.: LP4368



Nota personal

15 fotos

Piso en venta en Pablo Penáguila, 40

Schamann - Rehoyas, Las Palmas de Gran Canaria

71.420 €

65 m² 3 hab. 3ª planta exterior sin ascensor

Características básicas

65 m² construidos
3 habitaciones
1 baño
Segunda mano/para reformar
Trastero
Certificación energética: en trámite

Edificio

Planta 3ª exterior
Sin ascensor

Comentario del anunciante

"Luminoso piso en zona céntrica de Las Palmas.
El piso está en una tercera planta sin ascensor, consta de tres dormitorios.
Necesita reforma por lo que tienes la oportunidad de dejarlo a tu gusto y necesidad.
Con todos los servicios necesarios en la vida diaria desde colegios, supermercados, farmacias, etc.. .
Información: Gastos e impuestos no incluidos.
Los datos expuestos son meramente orientativos y pueden estar sujetos a errores u omisiones involuntarias
PAGA MENOS QUE UN ALQUILER POR TU PROPIA CASA."

Ubicación

Pablo Penáguila, 40
Barrio Schamann - Rehoyas
Distrito Ciudad Alta
Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ÁMBITO PREFIJO: ORVE
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN: ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO: 2019-06-10 12:22:09
Nº registro: REGAGE19e00002647958
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/
Validez del documento: Copia electrónica auténtica
ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e

Código seguro de Verificación : ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Profesional

RE/MAX INSIGNIA
RE/MAX INSIGNIA
las palmas de gran canaria

928 926 240
Ref.: 3478-008...

Nota personal



18 fotos Plano

Piso en venta en CUATRO CAÑONES, 10

Schamann - Rehoyas, Las Palmas de Gran Canaria

153.000 €

132 m² 4 hab. 3ª planta exterior sin ascensor

Características básicas

132 m² construidos, 126 m² útiles
4 habitaciones
2 baños
Segunda mano/buen estado
Construido en 1969
Certificación energética: no indicado

Edificio

Planta 3ª exterior
Sin ascensor

Comentario del anunciante

"Mágnifico piso en Cuatro Cañones, con las mejores vistas.
Son 126 metros cuadrados distribuidos en 4 amplias habitaciones, 2 baños, cocina, comedor y salón. Dispone de dos balcones abiertos, uno en el salón y otro en la habitación principal, desde donde disfrutar de una buena lectura, un café, o momentos de relax con vistas a la ciudad. Y tiene una zona privada en la azotea para cuarto trastero, de lavado etc.

Se encuentra dentro de una zona privada, donde no tendrás problemas de aparcamiento. Zona muy tranquila, con una muy buena comunidad. Es un tercer piso sin ascensor, pero son unas escaleras cómodas y muy amplias. Además que hay posibilidad de poner ascensor. Necesita alguna reformas, pero en general tiene buenas condiciones.
No dudes en visitarlos, si buscas una vivienda con mucha tranquilidad y hermosas vistas, muy amplia dentro de la ciudad.
Esperamos tú visita.
Los gastos de compraventa no están incluidos en el precio."

Ubicación

CUATRO CAÑONES, 10

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e	2019-06-10 12:22:09
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19e00002647958	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica

ORVE-da7b-4801-e378-ef78-d3e2-581c-6045-652e

ENTRADA

REGISTRO GENERAL 2016 - 101295 08/07/2016

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 106310/2016

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Presentación de Documentación a Expediente en Trámite

Representante/Autorizado/a

Nombre y Apellidos o Razón Social [redacted] DNI /NIF [redacted]

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social [redacted] [redacted]

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	LAS PALMAS D GRAN CANARIA	[redacted]

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	[redacted]	6				[redacted]	[redacted]

Teléf./Fax Correo Electrónico

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Correo Ordinario

- Domicilio del Interesado

14 JUL. 2016

REGISTRO DE ENTRADA Nº ENTRADA 3129

Documentos Aportados

- SOLICITUD - EXPONE
- COPIA DE REGISTRO 115308 - 30-6-2009
- REQUERIMIENTO 09005 - GEN
- COPIA DE REG. 149983 - 14/09/2010 Y COPIA 1 PAG. REG. PROPIEDAD, PLANO DE SITUACION , COPIA DE IBI 2009
- COPIA DE REG. 154561 22-09/2010

Número de Expediente y Fecha

Nº Expediente 09005 GEN

Expone

Desea llevar a cabo la presentación de documentación para su consiguiente expediente 09005 GEN, referente a solicitud de inicio de expediente de expropiación de la finca, La Montañeta de Tafira

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida y, en base a lo expuesto, documentación aportada, normas generales y municipales que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto

En Las Palmas de Gran Canaria a 08 de julio de 2016

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley.
En caso de que en este documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.
Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección: c/ León y Castillo, 270, 35005 Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta entidad.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	08/07/2016 [illegible]

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=e0067754ad12d08080660 7e006f070814F

e0067754ad12d08080660 7e006f070814F

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 08/02/2016 08:19

DON [redacted] mayor de edad, con DNI: [redacted] F, y domicilio en la C [redacted] mayor de edad, con DNI [redacted] B, y domicilio en la [redacted] de las Palmas de Gran Canaria, ante V.E., respetuosamente comparezco y, como mejor proceda en derecho, **DIGO:**

PRIMERO.- Que somos dueños y legítimos propietarios, en pleno dominio y libre de cargas de la FINCA URBANA situada en la [redacted] con una cabida de seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1, en el Libro 49 de la sección 1ª finca nº 3.353 e inscripción 1ª del tomo 1632 del Archivo, y referencia catastral: [redacted]

SEGUNDO.- Habiéndose presentado la documentación requerida por parte de la Unidad de Gestión Urbanística, para continuar con el trámite del expediente de referencia 09005 (GEN), y consistente en título de propiedad de la finca, plano de situación, y último recibo del IBI, con fecha de registro de entrada 14 de septiembre de 2010, y número de registro 149.983.

TERCERO.- En virtud del artículo 163 del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y habiendo transcurrido más de tres años desde la aprobación del planeamiento que legitima la expropiación de la finca descrita en el punto primero del presente escrito, es por lo que:

En virtud de lo expuesto, y como titulares de la finca descrita en el punto primero, **ADVERTIMOS** de la demora al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, como administración competente para la ejecución del planeamiento, y **SOLICITAMOS** que se continúe con la tramitación del expediente de expropiación de referencia 09005 (GEN), de la Unidad de Gestión Urbanística.

Las Palmas de Gran Canaria a 20 de septiembre de 2010.

kkkkkkkkkkkkkkkk
kkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkk
kkkkkkkkkkkkkk

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=N0006754ad12d0813d9a07e00210708144
N0006754ad12d0813d9a07e00210708144
ENTRADA
2016 - 101295
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 101295
08/07/2016
q0067754ad12c080118d07e027307081 4W
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067754ad12c080118d07e027307081 4W

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Unidad de Gestión Urbanística
REGISTRO GENERAL
S A L I D A

ÁREA DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIVIENDA MEDIO AMBIENTE Y AGUA
Unidad de Gestión Urbanística
Ref SM/pg
Exp 09005/GEN
Doc RQ01

Trámite: REQUERIMIENTO
Asunto: aportar documentación

Destinatario:
D. D[redacted]
[redacted]
Las Palmas de Gran Canaria

En relación al escrito presentado por [redacted] provistos de [redacted] respectivamente, con registro general de entrada en este Ayuntamiento núm 115.308, con fecha 30 de junio de 2009, por medio del cual solicita la expropiación de la finca de su propiedad situada en la Montañeta de Tafira y de acuerdo con las previsiones del artículo 76.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, se le requiere para que, en el plazo de **DIEZ DÍAS**, contado a partir del siguiente a la recepción del presente, realice las siguientes actuaciones:

- Aportar título de propiedad, el cual deberá constar en Registro Público, según lo establecido en el art. 3 de la Ley de Expropiación Forzosa, que dice:

> ***"1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho objeto de la expropiación.***
> ***2. Salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente, o en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente".***

- Aportar plano de situación de la finca objeto de expropiación.
- Aportar recibo acreditativo de estar al corriente en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles

Asimismo, se pone en su conocimiento que el plazo legalmente establecido para la resolución y notificación del procedimiento, quedará suspendido durante el transcurso del plazo concedido, de conformidad con lo establecido en el art. 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Las Palmas de Gran Canaria, a 8 de julio de 2009.

EL JEFE DEL SERVICIO

Fdo. Sergio Moreno Maristany

León y Castillo, 270 4ª Planta
35006 Las Palmas de Gran Canaria
Tel. 928 44 61 77
Fax 928 44 61 87
gestion.urbanistica@laspalmasgc.es
www.laspalmasgc.es

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Documento firmado por:
Órgano de Gestión Presupuestaria
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora:
08/07/2016 14:8:19

ENTRADA
2016 - 101295 | 08/07/2016
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
N006754ad12c081580307e0234070814m
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=N006754ad12c081580307e0234070814m

[redacted] ambos mayores de edad, vecinos de esta ciudad y con domicilio en la c/ [redacted] y provistos de D.N.I. nº [redacted] respectivamente,

ante V.I. :

EXPONEN:

PRIMERO.- Que, los mismos son dueños y legítimos propietarios, en pleno dominio y libre de cargas, de la **FINCA URBANA**, situada en la [redacted], con una cabida de seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1, en el Libro 49 de la sección 1ª, **finca nº 3.353** e inscripción 1ª del tomo 1632 del Archivo.

SEGUNDO.- Que, habiendo tenido conocimiento de la elaboración del nuevo Plan General de Ordenación, y que en el mismo consta que la finca anteriormente descrita, pasa a tener el carácter de "Espacio Libre" **(EL)**, dicha finca se encuentra limitada por suelo urbano consolidado.

TERCERO.- Hasta el día de la fecha por parte de ese Excmo. Ayto. no se ha efectuado expediente de expropiación alguno, o en su caso convenio urbanístico.

Por todo lo anteriormente expuesto,

SOLICITAMOS A V.I.: que, tenga a bien acordar:

a) Iniciar expediente de expropiación, a fin de indemnizarnos por la finca calificada como ESPACIO LIBRE.
b) Para el caso en que no se efectúe expediente de expropiación, llevar a cabo el correspondiente convenio urbanístico, por la que se declare la recalificación como urbana de la mencionada finca, o bien se efectúe la correspondiente propuesta de compensación.
c) En caso contrario hacemos expresa reserva de las acciones legales que nos asisten en defensa de nuestros legítimos intereses y de los daños y perjuicios que se nos puedan ocasionar.

Las Palmas de G.C., a 29 de mayo de 2009

[redacted] DÑA. [redacted]

AL ILTMO. SR. ALCALDE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE G. C.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Fecha/Hora
26
Documento firmado por:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
08.07.2016 18:39

ENTRADA

2016 - 101295 08/07/2016

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

U006754ad12c08053c007e02f0070814x

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad12c08053c007e02f0070814x

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ASUNTOS VARIOS

C-01

1499r 3

SOLICITANTE

JIMENEZ CASTRO JOSE MIGUEL

C. FRANCISCO GOURIE

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

928 386169 645390073

REPRESENTANTE

OBJETO DE LA SOLICITUD

En respuesta al Requerimiento de aportación de documentos de la Unidad de Gestión Urbanística del expediente con número 09005/GEN con registro general de salida nº 37161 de fecha 06/07/06 se procede a aportar la documentación solicitada a fin de continuar con el trámite del expediente.

DOCUMENTOS QUE APORTA

Título de propiedad de la finca objeto del expediente

Plano de situación de la finca

Recibo acreditativo del pago de IBI

PARA PRESENTAR EN

Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua, Unidad de Gestión Urbanística

Expediente 09005/GEN

262

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Fecha/hora:

06.07.2016 05:19

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 101295 | 08/07/2016

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS NUMERO UNO

"A los efectos de la Ley Orgánica 15/99 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal, se hace constar que los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros automatizados que se hallen en el mismo, cuya responsable es el Registrador. Su uso es exclusivo para la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos establecidos en la ley, ante la cual podrán ejercitarlos dirigiéndose al efecto a la dirección que figura en el encabezamiento de esta factura."

Nota expedida al amparo del artículo [illegible] de la L.H.

-- D A T O S D E L A F I N C A 3353 --

Municipio: LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Finca: 3353
IDUFIR: 35007000029532

Referencia Catastral: 6132001DS5063S0001HJ
Naturaleza de la finca: ERA O TROZO DE TERRENO

---------- LOCALIZACIÓN ----------

Paraje: LA MONTANETA DE TAFIRA
Codigo Postal: 35017
Superficie: 641 metros cuadrados

Linderos:
Norte: Con camino que conduce al cementerio de Tafira, hoy carretera;
[redacted]: Con terrenos de herederos de [redacted];
Este: Con camino que conduce al cementerio de Tafira, hoy carretera;
Oeste: Con camino que conduce al cementerio de Tafira, hoy carretera;

---------- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: ----------

URBANA.- UNA ERA O TROZO DE TERRENO situada en la Montaneta de Tafira, término municipal de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Tiene de cabida, poco más o menos, cuatrocientos noventa metros cuadrados según el título, pero en realidad según reciente medición, son seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados.

-- T I T U L A R E S D E L A F I N C A --

Nombre del titular:	Dni/CIF	Tomo	Libro	Folio	Alta
[redacted]	[illegible]	3491	99	69	1

1/2 del Pleno Dominio con carácter Privativo
Título: Herencia

kkkkkkkkkkk	[illegible]	3491	99	[redacted]	2

1/2 del Pleno Dominio con carácter Privativo
Título: Herencia

Según consta en copia de la certificación de defunción autorizada el [illegible] de [illegible] de 1999 por el Notario de Las Palmas [illegible] Miguel Angel Ramos Arenas, número 1.959 de su protocolo.

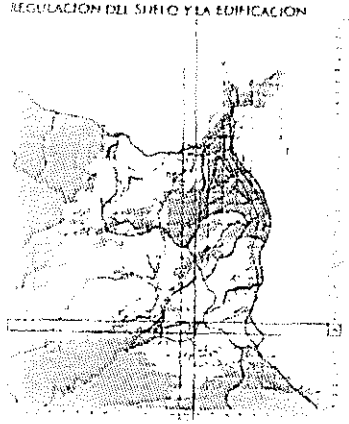
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U0067f54ad12c08053c007e02f0070814x
U0067f54ad12c08053c007e02f0070814x
Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 8/07/2016 08:39

ENTRADA
2016 - 101295 | 08/07/2016
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
U00675 4ad12c08053c007e02f0070814x
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U00675 4ad12c08053c007e02f0070814x

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Documento firmado por:
Presupuestaria
Fecha/hora:
08/07/2016 08:19

REGULACION DEL SUELO Y LA EDIFICACION



AMBITOS DE ORDENACION DIFERENCIADA

APR	APR	OAS
UZI	UZR	DET

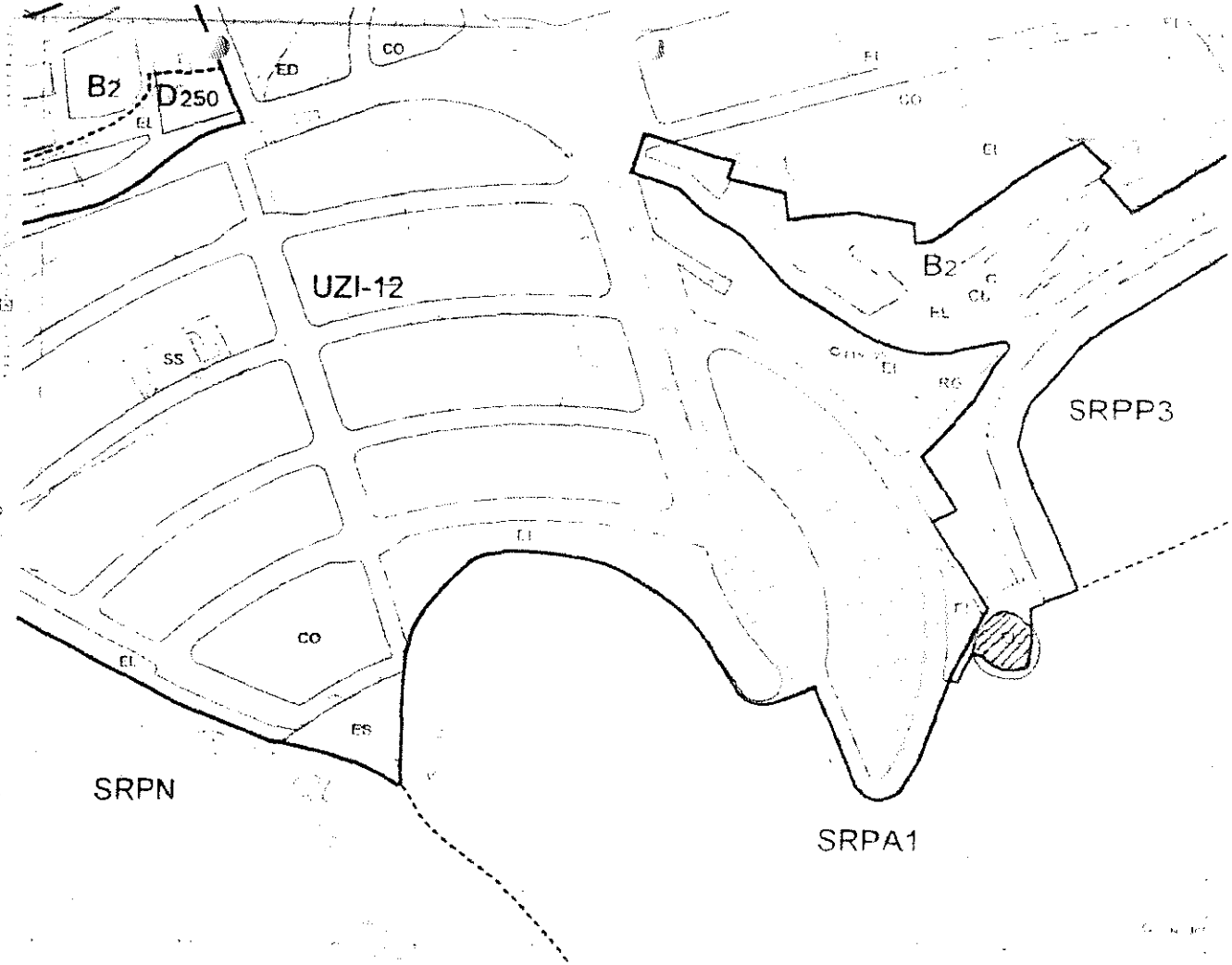
ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO

BI	BI	A
CL	CL	E
DP	DP	F
MI	MI	S

CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO

DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

ED	SN	SS
DP	CU	RG
EL	AD	SP
IT	AP	ES
HT	CO	OF



Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Básica al TR-LOTCENC

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

Escala 1:2.000

Plano: Regulación del Suelo y la Edificación

Hoja: RS 29-N

Documento firmado por:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ENTRADA
2016 - 101295 | 08/07/2016
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

U006754ad12c08053c007e02f0070814x

La autenticidad de este documento puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad12c08053c007e02f0070814x

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 101295
08/07/2016

DON [redacted], mayores de edad, vecinos de esta ciudad y con domicilios de notificación en [redacted] y [redacted] y provistos de DNI nº [redacted] de identidad, respectivamente,

ante V.I.:

EXPONEN

1.- Con fecha 30 de junio de 2009, y número de Registro General del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria 115.308, se presentó escrito solicitando el inicio del expediente de expropiación de la finca urbana de la que somos propietarios, situada en la Montañeta de Tafira, con una cabida de seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados (642,00 m²) , inscrita en el Registro de la propiedad número 1, en el Libro 49 de la sección 1ª, finca número 3353 e inscripción 1ª del Tomo 1632 del Archivo.

2.- Con fecha 14 de septiembre de 2010, y número de Registro General del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria 149.983, se presentó Título de Propiedad de la finca, Copia del último recibo del IBI pagado, y plano de situación, en respuesta al requerimiento del Ayuntamiento en base al Expediente 09005 (GEN) que se tramita en la Unidad de Gestión Urbanística.

3.- En virtud del artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y habiendo transcurrido más de tres años desde la aprobación del Planeamiento que legitima la expropiación de la finca descrita en el punto primero del presente escrito, es por lo que:

c006754ad12c08043770 7e006f0708147

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=c006754ad12c08043770 7e006f0708147

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 08.07.2016 08:15

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 101295
08/07/2016

En virtud de lo expuesto, y como titulares de la finca descrita en el punto primero, **REITERAMOS LA ADVERTENCIA** de la demora al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, como administración competente para la ejecución del Planeamiento, y **SOLICITAMOS** que se continúe con la tramitación del expediente de expropiación de referencia 09005GEN de la Unidad de Gestión Urbanística.

Transcurridos dos meses desde la fecha de presentación del presente escrito sin haber sido notificada la correspondiente hoja de aprecio, procederemos a presentarla al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria determinando de esta manera la iniciación del expediente de justiprecio por Ministerio de la Ley.

[redacted]

[redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
267

[redacted]

Fecha/hora:
08/7/2016 16:19

c006754ad12c08043770 7e006f0708147

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=c006754ad12c08043770 7e006f0708147

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 146310
04/10/2016

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 149835/2016

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Asunto General (No Catalogado)

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social		DNI /NIF	
[redacted]		[redacted]	
[redacted]	[redacted]	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	LAS PALMAS D GRAN CANARIA	35018

Tipo Via	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	[redacted]	6				P02	B

Teléf./Fax | Correo Electrónico

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Correo Ordinario

- Domicilio del Interesado

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
SERVICIO DE URBANISMO
06 OCT. 2016
REGISTRO DEPARTAMENTAL
N.º ENTRADA: 1002

Documentos Aportados

- INSTANCIA

Expone

SOLICITUD DE CONTINUAR TRAMITE DE EXPROPIACION EXPTE: 09005GEN

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida y, en base a lo expuesto, documentación aportada, normas generales y municipales que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto

En Las Palmas de Gran Canaria a 04 de octubre de 2016

[redacted]

[redacted] EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

"La firma implica la aceptación plena y sin reservas de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria pueda utilizar, tanto el número de teléfono como la dirección de correo electrónico, como datos para la identificación del ciudadano en su relación con el Ayuntamiento por medios electrónicos, y el reconocimiento que los datos proporcionados han sido introducidos de forma voluntaria y responden con veracidad a la situación real de titularidad, debiendo comunicar cualquier modificación que afecte a los mismos "

Fdo.: JOSE MIGUEL JIMENEZ CASTRO

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley.
En caso de que en este documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.
Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección: c/ León y Castillo, 270, 35005 Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta entidad.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Secretaría
268

Documento firmado por: | Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

V0067754ad11a0417e1a07e00190a0e15H
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=V0067754ad11a0417e1a07e00190a0e15H

DON [redacted], mayores de edad, vecinos de esta ciudad y con domicilios de notificación en [redacted] y [redacted] y provistos de DNI n.º [redacted] de identidad, respectivamente;

ante V.I.:

EXPONEN

1.- Habiéndose superado el plazo de dos meses desde la presentación en el Registro General del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria como administración competente para la ejecución del Planeamiento (Número de Registro General 2016 – 101295 de fecha 08/07/2016), del escrito en virtud del cual reiterábamos la advertencia de la demora, y solicitábamos que se continuara con la tramitación del expediente de expropiación de referencia 09005GEN, que se tramita en la Unidad de Gestión Urbanística, y no habiéndose notificado la correspondiente hoja de aprecio, es por lo que por medio del presente, y adjunto al mismo, se presenta **Hoja de Aprecio**, determinando de esta manera la iniciación del expediente de justiprecio por Ministerio de la Ley.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 29 de septiembre de 2016.

[redacted]

[redacted]

[redacted]B

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

HOJA DE APRECIO DE LA PROPIEDAD

[redacted] con [redacted] Arquitecto colegiado nº [redacted] Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria. Domiciliado en [redacted] C.P. 35017 de Las Palmas de Gran Canaria, ha sido requerido para realizar esta valoración para la finalidad de expropiación.
A estos efectos, se ha tenido en cuenta la legislación vigente a la fecha del inicio del expediente expropiatorio.

1. ANTECEDENTES

- Con fecha de 30 de junio de 2009 se presenta escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por [redacted] y [redacted] como propietarios de la Finca Urbana situada en la Montañeta de Tafira, con un cabida de 642,00 m2, en el que se señala que habiendo sido calificada la finca en cuestión como Espacio Libre (EL) por el planeamiento, se solicita la expropiación de la citada finca.

- Con fecha 14 de septiembre de 2010 se presenta en el Ayuntamiento Título de Propiedad de la finca, copia del último recibo de IBI pagado y plano de situación , en respuesta al requerimiento formulado por la Unidad de Gestión Urbanística del Ayuntamiento con fecha de ocho de julio de 2016 (EXP: 09005 (GEN).

- Con fecha de 20 de septiembre de 2010 se presenta escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por los propietarios de la citada finca, en el que señalan que se ha presentado la documentación requerida por aparte de la Unidad de Gestión Urbanística para continuar con la tramitación del expediente, y que en virtud del artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, habiendo transcurrido más de tres años desde la aprobación del planeamiento que legitima la expropiación de la finca se realiza la **advertencia de la demora** al Ayuntamiento de Las Palmas para que se continue la tramitación del expediente de expropiación.

- No habiéndose iniciado el correspondiente expediente expropiatorio, la propiedad, mediante escrito presentado en el Ayuntamiento de Las Palmas con fecha de 8 de julio de 2016 **reitera la advertencia de demora** solicitando se inicie el expediente expropiatorio, señalando que conforme al artículo 163 citado, transcurridos dos meses sin haber sido notificada la Hoja de Aprecio, procederán a presentarla al Ayuntamiento de Las Palmas determinando de esta manera la iniciación del expediente de justiprecio por Ministerio de la Ley.

A los efectos expuestos, se extiende a continuación Hoja de Aprecio de la propiedad de la finca objeto de expropiación.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
220

2. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

TITULAR: [redacted]

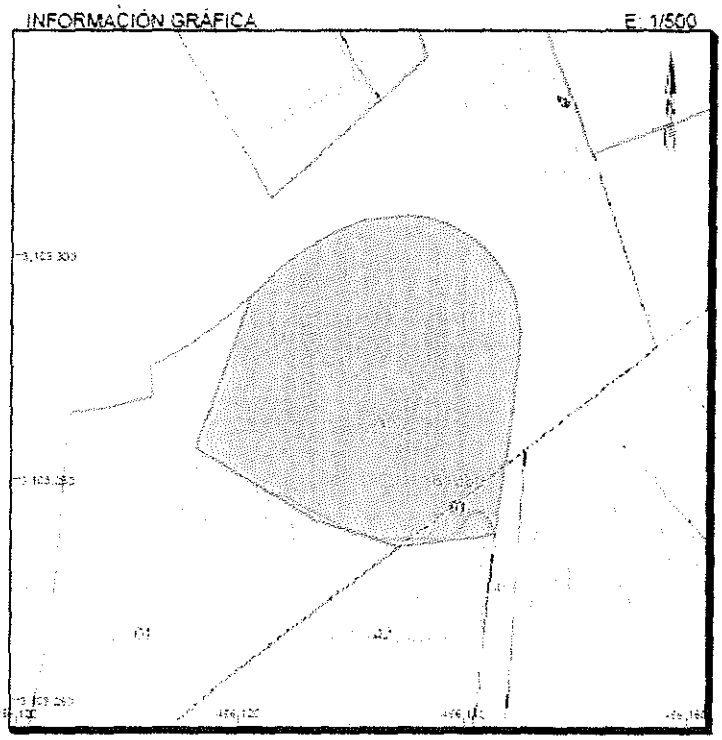
SUPERFICIE: 642,00 m2

DESCRIPCIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD:
RÚSTICA, hoy URBANA: TERRENO o era situado en la Montañeta de Tafira, término municipal de esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.
Linda: Naciente, Norte y Poniente con camino que conduce al cementerio de Tafira, hoy carretera; y Sur, terrenos de herederos de [redacted]

Se adjunta copia del título acreditativo.

DATOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº1:
Tomo: [redacted]
Libro: 49
Sección: 1ª
Finca: 3353
Inscripción: 1ª

DATOS CATASTRALES:
Referencia catastral: 6133001DS5063S0001HQ



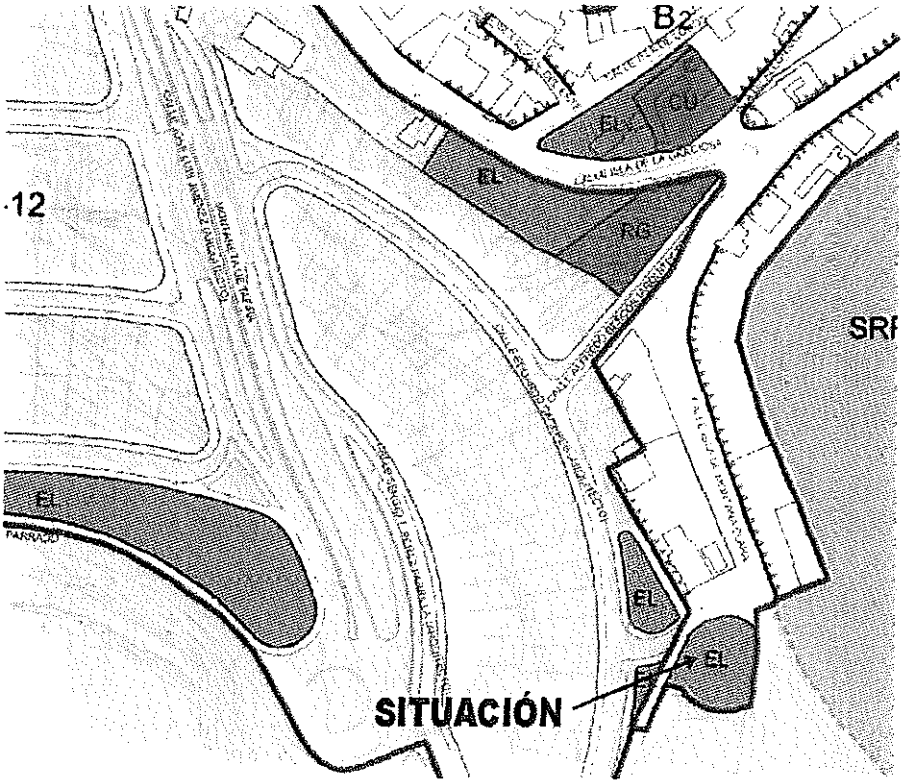
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
271

3. DATOS URBANÍSTICOS

Situación	:	Montañeta de Tafira
Localidad	:	Las Palmas de Gran Canaria
Provincia	:	Las Palmas

DESCRIPCIÓN	**Descripción**: Terreno de forma irregular. Cuenta con una superficie real de 642,00 m2. **Ocupación**: Agrícola, autoconsumo, cultivos herbáceos (huertas de pepino, pimiento, pimiento verde, berenjena, col, repollo, zanahoria, y cereales de invierno, papa) **Observaciones**: Terreno de carácter rural situado en la periferia de núcleo poblacional.

SUPERFICIES	**Superficie según Escrituras**	642,00 m^2
	Superficie Real	642,00 m^2
	Superficie Adoptada	642,00 m^2



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

SITUACIÓN URBANÍSTICA	
CLASIFICACIÓN	URBANO
NORMA ZONAL	B2 Corresponde a barrios de la ciudad consolidados generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones básicamente de Viviendas Unifamiliares, que conforman manzanas cerradas, con productos normalmente de tipo salón-vivienda. Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión máxima de parcela que evite introducir cambios tipológicos no deseados. Número de plantas: 2 Edificabilidad: 2 m2/m2
USO	RESIDENCIAL
CALIFICACIÓN	ESPACIO LIBRE
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación

4. CRITERIOS DE VALORACION

- Las valoraciones se efectuarán conforme a los criterios establecidos en la Legislación Urbanística vigente en los diferentes supuestos que procedan, y a los criterios establecidos en la Ley de Expropiación Forzosa en el caso de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos.

- En la fecha actual la norma vigente que regula la valoración a efectos expropiatorios es el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 34Ámbito del régimen de valoraciones:

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
27

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

Artículo 35Criterios generales para la valoración de inmuebles

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
274

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

Artículo 37Valoración en el suelo urbanizado

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.
c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

- Asimismo es de aplicación Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
27

Artículo 19Valoración en situación de suelo urbanizado

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurran los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

Artículo 20Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Artículo 21Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

276
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S_i = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

Artículo 22Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
277

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

> **a)** Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
> **b)** Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \,.\, (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Igualmente son de aplicación los artículos de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954 que aún no han sido derogados, en particular:

Artículo 47 Ley de Expropiación Forzosa

En todos los casos de expropiación, se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
279

5. VALORACIÓN

Atendiendo a la naturaleza urbana de los terrenos en cuestión el valor del suelo se determinará por el método residual estático a partir del valor en venta medio deducido de estudio de mercado de productos inmobiliarios típicos en el área.

5.1 ANALISIS DEL MERCADO VIVIENDAS

Teniendo en cuenta su ubicación; su tipología edificatoria; el acceso; entorno; calidades de acabados, vistas, orientación, estado de conservación de la vivienda se han localizado varios comparables de similares características.

Valores testigos detectados en mercado para esta tasación.

1 VIVIENDA-[redacted]

[redacted]Fecha. 22/08/2016

Uso: 1ª residencia.

Tipología: Manzana cerrada **Vistas:** sí

Planta: Baja **Nº de dormitorios:** 2 **Ascensor:** no

Superficie construida: 105 m2 **Nº de baños y aseos:** 2

Estado del inmueble: Bueno **Antigüedad:** 2 años **Reformado:** no

CONSULTA: API **Calidad constructiva:** Media

Ubicación: Igual **Conservación:** igual **Características constructivas:** igual

2 VIVIENDA-[redacted]

[redacted] 02/07/2016

Uso: 1ª residencia.

Tipología: Manzana cerrada **Vistas:** no

Planta: 1ª **Nº de dormitorios:** 3 **Ascensor:** sí

Superficie construida: 76,00 m2 **Nº de baños y aseos:** 3

Estado del inmueble: Bueno **Antigüedad:** 9 años **Reformado:** no

CONSULTA: API **Calidad constructiva:** Media

Ubicación: Igual **Conservación:** peor **Características constructivas:** igual

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

3	VIVIENDA- C[redacted]
	Precio de oferta: 126.000 euros **Valor unitario**: 1236,50 euros /m2 **Fecha**. 22/08/2016

Uso[redacted]residencia.

Tipología: Manzana cerrada **Vistas**: no

Planta: 1ª **Nº de dormitorios**: 3 **Ascensor**: sí

Superficie construida: 101,90 m2 **Nº de baños y aseos**: 2

Estado del inmueble: Bueno **Antigüedad**: 10 años **Reformado**: no

CONSULTA: API **Calidad constructiva**: Media

Ubicación: Igual **Conservación**: peor **Características constructivas**: igual

4	VIVIENDA- [redacted]s Palmas de G.C. 35017
	Precio de oferta: 111.430 euros **Valor unitario**: 1091,16 euros /m2 **Fecha**. 22/08/2016

Uso: 1ª residencia.

Tipología: Manzana cerrada **Vistas**: no

Planta: 1ª **Nº de dormitorios**: 3 **Ascensor**: no

Superficie construida: 102,12 m2 **Nº de baños y aseos**: 2

Estado del inmueble: Bueno **Antigüedad**: 10 años **Reformado**: no

CONSULTA: API **Calidad constructiva**: Media

Ubicación: Igual **Conservación**: peor **Características constructivas**: igual

5	VIVIENDA- [redacted]s Palmas de G.C. 35017
	Precio de oferta: 105.450 euros **Valor unitario**:1082,04 euros /m2 **Fecha**. 22/08/2016

Uso: 1ª residencia.

Tipología: Manzana cerrada **Vistas**: no

Planta: 2ª **Nº de dormitorios**: 3 **Ascensor**: sí

Superficie construida: 97,44 m2 **Nº de baños y aseos**: 1

Estado del inmueble: Bueno **Antigüedad**: 12 años **Reformado**: no

CONSULTA: API **Calidad constructiva**: Media

Ubicación: Igual **Conservación**: peor **Características constructivas**: igual

6	VIVIENDA- [redacted] Las Palmas de G.C. 35017
	Precio de oferta: 118.750 euros **Valor unitario**:1152,90 euros /m2 **Fecha**. 22/08/2016

Uso: 1ª residencia.

Tipología: Manzana cerrada **Vistas**: no

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
28

Planta: 2ª	Nº de dormitorios: 3	Ascensor: sí
Superficie construida: 103,00 m2	Nº de baños y aseos: 2	
Estado del inmueble: Bueno	Antigüedad: 10 años	Reformado: no
CONSULTA: API	Calidad constructiva: Media	

Ubicación: igual Conservación: peor Características constructivas: igual

5.2 RESUMEN DEL ESTUDIO DE MERCADO

VIVIENDAS		Coef
1	VIVIENDA- [redacted]a . Las Palmas de G.C. 35017 **Precio de oferta**: 132.525 euros **Valor unitario**:1262,14 euros /m2 **Fecha**. 22/08/2016	1,05
2	VIVIENDA- [redacted]s Palmas de G.C. 35016 **Precio de oferta**: 78.490 euros **Valor unitario**: 1033,00 euros /m2 **Fecha**. 02/07/2016	1,10
3	VIVIENDA- [redacted]Las Palmas de G.C. 35017 **Precio de oferta**: 126.000 euros **Valor unitario**: 1236,50 euros /m2 **Fecha**. 22/08/2016	1,05
4	VIVIENDA- [redacted]Las Palmas de G.C. 35017 **Precio de oferta**: 111.430 euros **Valor unitario**: 1091,16 euros /m2 **Fecha**. 22/08/2016	1,05
5	VIVIENDA- [redacted]8. Las Palmas de G.C. 35017 **Precio de oferta**: 105.450 euros **Valor unitario**:1082,04 euros /m2 **Fecha**. 22/08/2016	1,05
6	VIVIENDA- [redacted]Las Palmas de G.C. 35017 **Precio de oferta**: 118.750 euros **Valor unitario**:1152,90 euros /m2 **Fecha**. 22/08/2016	1,05

Valor homog: 1208,71 euros/m2

De los datos de mercado recabados, después de efectuada la homogeneización, se obtiene una media aproximada de 1208,71 €/m2.

5.3 VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO:

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

> **a)** Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
> **b)** Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Deducido del Módulo Básico de Construcción publicado por la Dirección General de Catastro (R.D. 1464/2007 D.A. 1ª) que asciende para el municipio de Las Palmas a la cantidad de 650,00 €/m2.

Vv:: 1208,71 €/m2
K: 1,4
Vc: 650,00 €/m2

VRS = 1208,71 / 1,4 - 650,00 = 213,36 €/m2c.

5.4 VALOR DE LA FINCA:

Valor finca = VRS x superficie x edificabilidad

Valor finca = 213,36 €/m2 x 2 m2/m2 x 642,00 m2 = 273.954,24 euros.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
283

Conforme a lo estipulado en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa, en el caso de proceder a la adquisición de la finca mediante el sistema de expropiación, se añadirá al valor calculado de la finca, un 5 % en concepto de premio de afección.

Justiprecio expropiatorio = 273.954,24 x 1,05 = 287.651,95 euros.

Asciende el justiprecio expropiatorio de la finca a la cantidad expresada de:

DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN euros CON NOVENTA Y CINCO céntimos.

En la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, a 31 de agosto de 2016

[redacted]

[redacted]

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC 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 COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Capítulo 5.1 NORMA ZONAL B

Corresponde a barrios de la ciudad consolidados generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones básicamente de Viviendas Unifamiliares, que conforman manzanas cerradas, con productos normalmente de tipo salón-vivienda.

Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión máxima de parcela que evite introducir cambios tipológicos no deseados.

Artículo 5.1.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra B en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.1.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

Artículo 5.1.3 Aplicación

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

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.1.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

   Como caso de excepción, se establece para las parcelas situadas en la calle Marianao (Salto del Negro), que la superficie máxima de las mismas será igual o inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.

3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

Artículo 5.1.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a éstos últimos.

2. Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros en dicho lindero (excepto cuando la cota del terreno en el lindero posterior o lateral sea superior a la altura de cornisa de la edificación). Marianao

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
2012

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada, debiendo existir al menos un (1) árbol de porte.

3. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 5.1.6 **Número de viviendas por parcela**

1. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

2. Como caso de excepción, en las parcelas situadas en la calle [redacted] (Salto del Negro) y con superficie comprendida entre trescientos cincuenta (350) y quinientos (500) metros cuadrados, el número máximo de viviendas será de cuatro (4) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.1.7 **Condiciones de ocupación y edificabilidad**

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

Artículo 5.1.8 **Condiciones de altura**

1. El número de plantas de la edificación será de dos (2) en las áreas de Norma Zonal B2 y de tres (3) en las áreas de Norma Zonal B3, excepto para las parcelas situadas en ladera que se regularán por el artículo 5.1.9 de las presentes Normas.

2. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura de cornisa:

   a) 2 plantas: siete con sesenta (7,60) metros.

   b) 3 plantas: once (11) metros.

3. Tanto para la B2 como para la B3, la altura a intradós del segundo forjado será de siete con quince (7,15) metros, como valor fijo.

Artículo 5.1.9 **Medición de altura para edificaciones en ladera**

1. Para aquellas parcelas incluidas en manzanas definidas por vías sensiblemente paralelas entre ellas y con rasantes a distinto nivel, se establece lo siguiente:

   a) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea de una (1) planta se edificará en zonas de Norma Zonal B2 tres (3) plantas hacia el vial inferior y dos (2) plantas hacia el superior, y en zonas de Norma Zonal B3, tres (3) plantas hacia cada vial.

   b) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea de dos (2) plantas se edificará tanto en zonas B2 como B3, tres (3) plantas hacia el vial inferior y dos (2) plantas hacia el superior.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC 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 COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC 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 COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

c) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea superior a dos (2) plantas (7,60 m) e inferior o igual a tres (3) plantas (11 m), dependiendo del grado de consolidación (edificación) de la manzana se establece:

- Para zonas con un grado de consolidación inferior al 25%:
  - Una altura de coronación de tres plantas con respecto a la rasante inferior.
  - Una única planta con respecto a la rasante superior.
  - En consonancia, se establece un escalonamiento entre los volúmenes con fachadas a la rasante superior y a la rasante inferior de una planta.
- Para zonas con un grado de consolidación superior al 75%:
  - Una altura de coronación de tres plantas con respecto a la rasante inferior, que podría aumentar hasta cuatro si el 75%, al menos, de la edificación existente tiene cuatro o más.
  - Una planta con respecto a la rasante superior, que podría aumentar hasta dos si el 75%, al menos, de la edificación existente tiene dos o más.
  - El escalonamiento entre los volúmenes con fachadas a la rasante superior y a la rasante inferior estará en consonancia con los anteriores y será como máximo de dos.
- Para zonas con un grado de consolidación superior al 25% e inferior al 75%:
  - Una altura de coronación de tres plantas con respecto a la rasante inferior.
  - Una planta con respecto a la rasante superior, que podría aumentar hasta dos si existe edificación colindante con dos o más.
  - El escalonamiento entre los volúmenes con fachadas a la rasante superior y a la rasante inferior estará en consonancia con los anteriores y será como máximo de dos.

d) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea tres (3) plantas o más, deberá tramitarse un Estudio de Detalle al objeto de armonizar los volúmenes en el conjunto, excepto en manzanas consolidadas (edificadas en un 75% al menos) cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no se considere necesario por estar suficientemente clara la solución volumétrica a adoptar para la óptima adecuación de la edificación en el entorno.

En los supuestos a), b) y c) cuando la parcela dé a los dos viales y sea preciso escalonar la edificación, dicho escalonamiento se producirá en la mitad de la parcela. Si existiera escalonamiento en las edificaciones colindantes se valorará la alineación con alguno de ellos. En el supuesto d) el escalonamiento, si lo hubiere, será el establecido en el Estudio de Detalle.

La diferencia de cota entre rasantes, que es la que establece la solución volumétrica a adoptar o la necesidad de redacción de un Estudio de Detalle, en cada caso, debe determinarse en la sección de la parcela que pretende edificarse, evitándose así que hayan de promover la citada figura de planeamiento los propietarios de parcelas con desnivel entre rasantes inferior a tres plantas. Consecuentemente, tanto para el cálculo del grado de consolidación de la manzana, como para el estudio de las preexistencias que condicionarán la propuesta del Estudio de Detalle cuando es necesaria su redacción, habrán de tenerse en cuenta también estas parcelas que, aun no estando construidas, tienen su volumetría predeterminada.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organismo de Gestión Presupuestaria

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

El área de estudio a los efectos de la delimitación del Estudio de Detalle es la manzana, pero en el caso de las que cuentan con una estructura de propiedad constituida por parcelas con una sola fachada, no alineadas a las dos rasantes, por tanto, parece conveniente considerar el grado de consolidación separadamente en una y otra rasante, puesto que es posible que éste difiera entre ambas. En este caso, la edificación alineada a la rasante superior evitará dejar como medianera vista su linde trasero, estableciendo un patio abierto a éste, de al menos la mitad de su longitud, tratándose el resto del mismo según el artículo sobre medianerías de las Ordenanzas Municipales de Ordenación.

2. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior y el lindero posterior limitando con suelo rústico se establece lo siguiente:

   a) Se dispondrá un bancal a modo de zócalo de tal forma que la edificación situada sobre él tenga un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y dos (2) plantas bajo rasante.

   b) El bancal no admitirá construcción alguna en su interior, deberá ejecutarse sobre los linderos de la parcela y el muro situado en el lindero posterior será revestido de piedra natural con el objeto de adaptarse al entorno natural.

   c) La edificación situada sobre el bancal se retranqueará desde el lindero posterior según lo establecido en el artículo 5.1.5 apartado 2 de las presentes Normas.

   d) Se podrán instalar en plantas sótano (las situadas bajo rasante) piezas habitables.

3. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior y el lindero posterior limitando con EL, se establece lo siguiente, dependiendo del carácter de EL:

   a) Si el EL es una ladera asimilable a suelo rústico se regulará por el apartado 2 de este artículo.

   b) Si el EL tiene una rasante definida que permita el acceso peatonal a las edificaciones a través de él, la parcela se regulará por el apartado 1 de este artículo.

4. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota inferior y el lindero posterior limitando con suelo rústico, o con EL, se edificará con el número de plantas establecido en la Norma (dos (2) plantas en B2 y tres (3) plantas en B3), tomando como referencia la rasante oficial de la vía.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.1.10 **Condiciones de composición y forma**

1. La composición de la edificación será libre en esta Norma Zonal.

2. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

3. Las cubiertas serán planas permitiéndose las cubiertas inclinadas en aquellas zonas en que esta solución esté consolidada.

ADAPTACION PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACION (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; el adoptado el 5 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.
288
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Grado de Gestión Presupuestaria

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

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 COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Artículo 5.1.11 **Materiales de fachada**

1. Se prohíben los revestimientos con material cerámico en más de un 25% (veinticinco por ciento) de la superficie de la fachada.

Parámetros de Uso

Artículo 5.1.12 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda, en sus categorías de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios:
   a) En plantas bajo rasante:
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, cuando estén ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
      - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
   b) En planta baja:
      - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
      - Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
      - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
      - Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y de Despacho Doméstico.
      - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
      - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
      - Administración Pública.
      - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
   c) En plantas altas:
      - Taller, en su categoría de Doméstico.
      - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
   d) Exclusivamente para la calle [redacted] Salto del Negro) se admitirán además los siguientes usos complementarios: En plantas bajo rasante, Almacén en su categoría de Almacén en General. En planta baja: Industria, en su categoría de Industria en General, con un máximo de 50 cv de potencia, Almacén, en su categoría de Almacén en General, y Taller, en sus categorías de Taller de Automoción y Taller de Reparación Tipo II. En plantas altas, inferiores a las de Vivienda: Oficinas, en la subcategoría de Locales de Oficinas y Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial T[illegible]. 28

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC 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 COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

4. Usos alternativos:

   a) Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

   b) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.

   c) Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.

   d) Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.

   e) Administración Pública.

5. Uso autorizable: Taller de Automoción Tipo II, en planta baja, y a condición de que la parcela que lo solicite quede en el exterior del área definida por un círculo de trescientos (300) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela o local más cercano con este mismo uso.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ILUSTRE COLEGIO NOTARIAL DE LAS ISLAS CANARIAS

EUROPA

NIHIL PRIUS FIDE

NOTARIO

REGISTRO PROPIEDAD UNO LAS PALMAS

[redacted]

5.ª Planta • Fax: 928 360 637

[redacted]

4.ª Planta • Fax: 928 360 332

NOTARIOS ASOCIADOS

[redacted]

35002 Las Palmas de Gran Canaria
Teléfonos: 928 367 855 - 56
E-Mail: notaria@[redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

2971

9U2E20273

Manuel Emilio Romero Fernández
Lesmes Gutiérrez Ruguer -Moldes
Miguel Ramos Linares
notaria@ferasco.com
Tels. 928 36 78 50 / 928 36 78 51
Fax: 928 / 6 06 77 / 928 38 03 32
C/ Buenos Aires, 10-4º y 5ª Planta
35002 Las Palmas de Gran Canaria

NÚMERO SETECIENTOS SESENTA. ----------

ACTA NOTORIEDAD PARA LA CONSTANCIA DE EXCESO CABIDA. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria, mi residencia, a veintinueve de abril de dos mil diez. ----------

[redacted]DES. Notario del Ilustre Colegio de Las Islas Canarias y para mi protocolo,

---------- HAGO CONSTAR: ----------

Que mediante acta autorizada por mí el día once de febrero de dos mil diez, bajo el número 244 de protocolo, fui requerido por DON [redacted] de edad, jubilado, casado, vecino de Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas), con domicilio en [redacted] y provisto de D.N.I./N.I.F. número [redacted] mayor de edad, jubilada, casada, vecina de Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas), con domicilio en C/ [redacted] número [redacted] para que declarase la notoriedad de del exceso de cabida de CIENTO CINCUENTA Y DOS METROS [redacted] en la siguiente finca: ----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

RUSTICA, hoy URBANA: TERRENO o era situada en la Montañeta de Tafira término municipal de esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.-------- ---------- .

En la escritura de adjudicación de la finca y en el Registro de la Propiedad consta una superficie de poco mas o menos cuatrocientos noventa metros cuadrados; en el Catastro figuran seiscientos cuarenta metros cuadrados, pero en realidad su superficie es la de seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados superficie que resulta del certificado del Ingeniero Técnico en Topografía Don [redacted]----------

LINDA: Naciente, Norte y Poniente, con camino que conduce al Cementerio de Tafira, hoy carretera; y Sur, terrenos de herederos de [redacted]. --------

INSCRITA en el Registro de la Propiedad Número 1 de Las Palmas de Gran Canaria, al tomo 0, libro 49, folio 167, finca 3353. ----------

NÚMERO DE REFERENCIA CATASTRAL.- 6133001DS5063S0001HQ. Resulta acreditada mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, que dejo incorporada a esta matriz ----------

TÍTULO.- El de adjudicación al fallecimiento de sus padres don [redacted] y doña [redacted], en escritura de ratificación de aceptación de herencia y adición de herencia, previa liquidación de la sociedad de

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ganancias autorizada por el Notario de esta ciudad, don [redacted] el día veinte de agosto de dos mil ocho, bajo el numero 1950 de protocolo.----------

II.- Que, basándome en las diligencias y pruebas practicadas, **ESTIMO JUSTIFICADA LA NOTORIEDAD PRETENDIDA** de los siguientes hechos narrados por los señores requirentes: ----------

Que la superficie real de la parcela sobre la que se asienta la finca es de **SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS**.----------

Y, no teniendo más que hacer constar, doy por terminada este acta. ----------

De la adecuación a la legalidad y, en general, del contenido de este instrumento publico, extendido en dos folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, en orden correlativo, siendo el último el presente, yo, el Notario, **DOY FE.** ----------

FIRMADO: [redacted].-
SIGNADO, RUBRICADO Y SELLADO.----------

Sigue Documentación Unida

29
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

Solicitante: NOTARIA 18 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (Las Palmas)

Finalidad: NOTARIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

[redacted]

DATOS DEL INMUEBLE

CL ISLA DE MONTAÑA CLARA Suelo

35017 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

100.000000

43.035,05 | 0,00 | 43.035,05

DATOS DE TITULARIDAD

EXISTEN OTROS TITULARES (VER ANEXO)

KKKKKKKKKKK

35002 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

50,00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

CL ISLA DE MONTAÑA CLARA

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

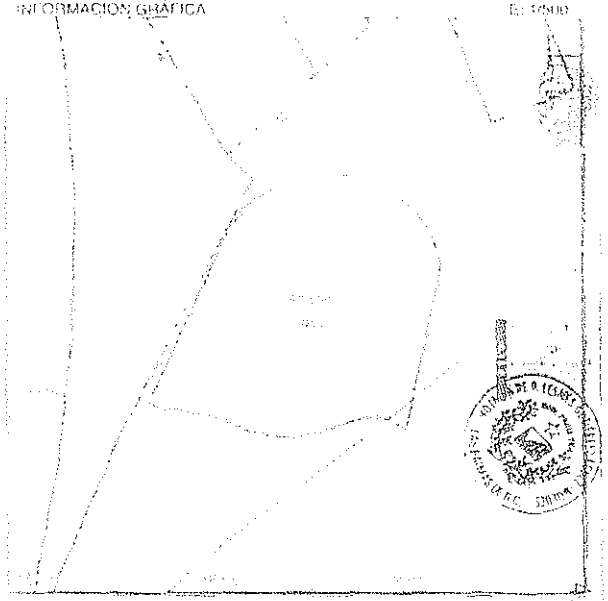
0 | 610 | Suelo sin edificar

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Provincia de LAS PALMAS

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Urbanización
Límite aguas verde
Hidrografía

NO EXISTEN COLINDANTES

Lunes, 25 de Enero de 2010

Este certificado puede ser verificado en: http://ovc.catastro.meh.es

Código Certificación: de83 657c 7288 15ca

R7449662

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

9U2620270

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Gerencia Territorial de Gran Canaria

ANEXO
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE TITULARIDAD

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6133001DS5063S0001HG

HOJA 1/1

[illegible]	[illegible]
JIMENEZ CACERES GONZALEZ CARMEN	42619838B
[illegible]	
CL CORREGIDOR AGUIRRE 19 35001 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)	
[illegible]	
50,00% de Propiedad	

Lunes, 25 de Enero de 2016
Este certificado puede ser verificado en:
http://www.catastro.minhap.es
Código Certificado: 0083 FSN 7268 1800

2916

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

APLICACION ARANCEL DISPO. ADICIONAL 5ª LEY 8/89
Bases de Calculo: Sin Cuantía
Arancel aplicable: 1, 4, Nº 8, 5
Derechos Arancelarios: 82,97 €

ES COPIA LITERAL de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. Y, a instancia de **LOS REQUIRENTES**, la expido el diez de mayo de dos mil diez, sobre cuatro folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, de la serie y números 9U2620273 y los tres anteriores, el último para la consignación de notas por los registros y oficinas públicas. **DOY FE** ----------

0137366334

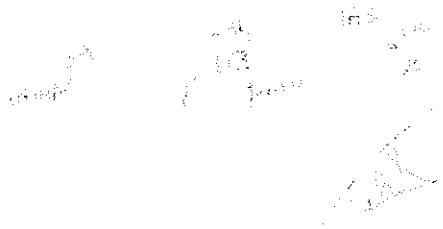
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

9026207L

El presente folio se añade para la consignacion de notas, por los registros y oficinas publicas

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

298



Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presupuestaria

Administración Tributaria Canaria
Gobierno de Canarias

Código Administración Tributaria

IMPUESTO PATRIMONIO

Modelo 600

600000538655 0

Sujeto pasivo

Transmitente

Datos del documento

Autoliquidación complementaria

Resumen de la autoliquidación

Representante

Ingreso

Hoja de datos

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

DON [redacted] mayor de edad, con DNI. [redacted] y domicilio en la C/ Francisco Goturie nº 6, 2º B, y [redacted] mayor de edad, con [redacted] B, y domicilio en la C/ [redacted] Palmas de Gran Canaria, ante V.E. respetuosamente comparezco y como mejor proceda en derecho, **DIGO:**

PRIMERO.- Que somos dueños y legítimos propietarios, en pleno dominio y libre de cargas de la FINCA URBANA situada en la Montañeta de Tafira con una cabida de seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1, en el Libro 49 de la sección 1ª finca nº 3.353 e inscripción 1ª del tomo 1632 del Archivo, y referencia catastral: 0133001DS5003S0001HQ.

SEGUNDO.- Habiéndose presentado la documentación requerida por parte de la Unidad de Gestión Urbanística, para continuar con el trámite del expediente de referencia 09005 (GEN), y consistente en título de propiedad de la finca, plano de situación, y último recibo del IBI, con fecha de registro de entrada 14 de septiembre de 2010, y número de registro 149.983.

TERCERO.- En virtud del artículo 163 del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y habiendo transcurrido más de tres años desde la aprobación del planeamiento que legitima la expropiación de la finca descrita en el punto primero del presente escrito, es por lo que:

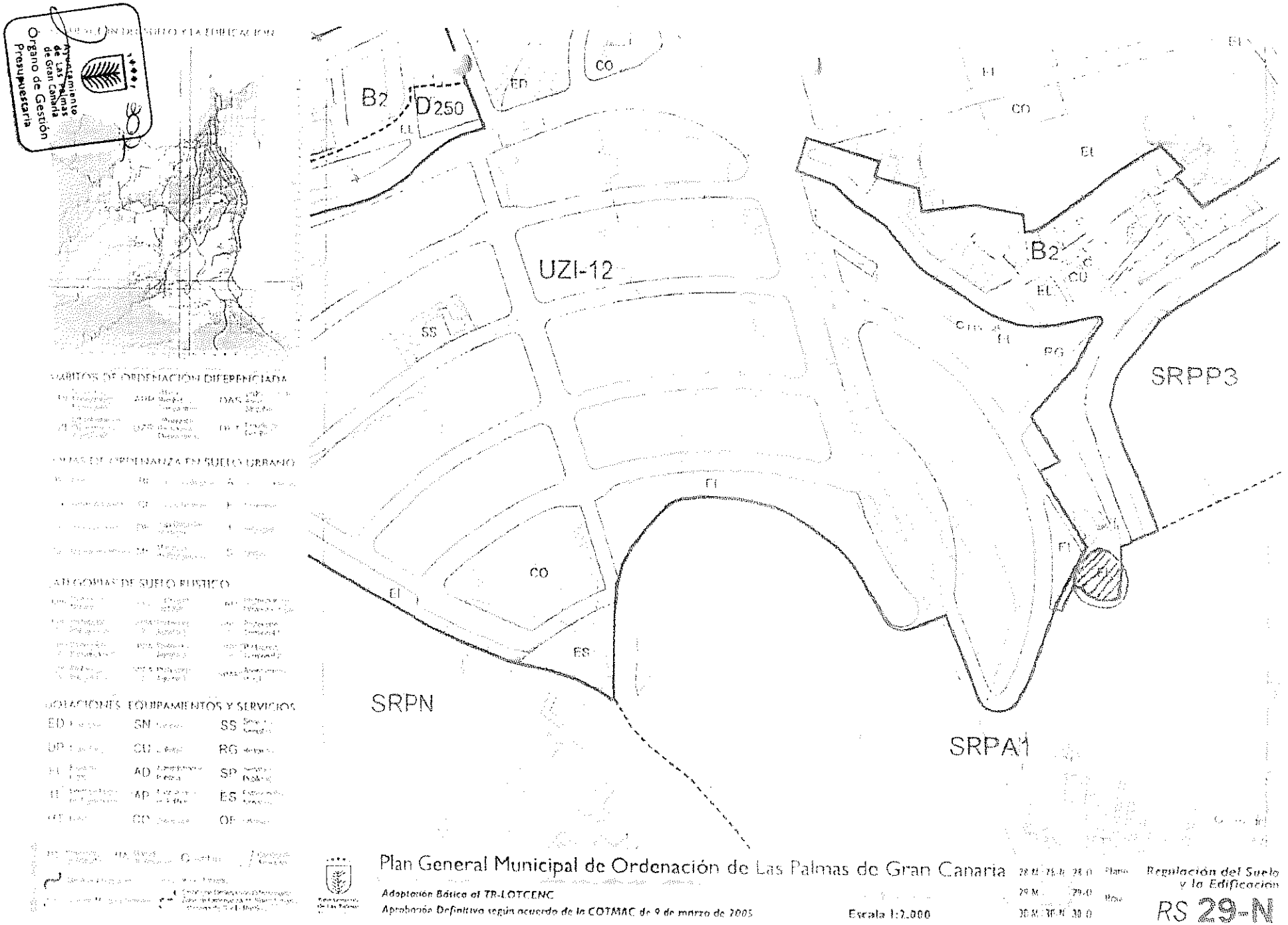
En virtud de lo expuesto, y como titulares de la finca descrita en el punto primero, **ADVERTIMOS** de la demora al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, como administración competente para la ejecución del planeamiento, y **SOLICITAMOS** que se continúe con la tramitación del expediente de expropiación de referencia 09005 (GEN), de la Unidad de Gestión Urbanística.

Las Palmas de Gran Canaria a 20 de septiembre de 2010.

[redacted]

[redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria



Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Básica al TR-LOTCENC

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

Escala 1:2.000

Regulación del Suelo y la Edificación

RS 29-N

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ASUNTOS VARIOS

C-01

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

REGISTRO GENERAL

14998 3

SOLICITANTE

kkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkk

42 453 [illegible] E

[illegible] E [illegible]

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA LAS PALMAS

928 [illegible]

REPRESENTANTE

OBJETO DE LA SOLICITUD

En respuesta al Requerimiento de aportación de documentos de la Unidad de Gestión Urbanística de expediente con número [illegible] con registro general de salida nº [illegible] de fecha 06/07/09 se procede a aportar la documentación solicitada a fin de continuar con el trámite del expediente.

DOCUMENTOS QUE APORTA

Título de propiedad de la finca objeto del expediente

Plano de situación de la finca

Recibo acreditativo del pago de [illegible]

PARA PRESENTAR EN

Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua, Unidad de Gestión Urbanística

Expediente [illegible]

En Las Palmas [illegible]

303

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Ayuntamiento de Las Palmas

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Unidad de Gestión Urbanística
REGISTRO GENERAL
S A L I D A
N [illegible]

AREA DE GOBIERNO DE ORDENACION DEL TERRITORIO VIVIENDA MEDIO AMBIENTE Y AGUA
Unidad de Gestión Urbanística
Ref.: SM/pg
Exp 09005(GEN)
Doc RQ01

Trámite: REQUERIMIENTO
Asunto: aportar documentacion

Destinatario:
[redacted]
Las Palmas de Gran Canaria

En relación al escrito presentado por [redacted] provistos de [redacted] respectivamente, con registro general de entrada en este Ayuntamiento núm 115.308, con fecha 30 de junio de 2009, por medio del cual solicita la expropiacion de la finca de su propiedad situada en la Montañeta de Tafira y de acuerdo con las previsiones del artículo 76.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Regimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, se le requiere para que, en el plazo de **DIEZ DÍAS**, contado a partir del siguiente a la recepción del presente, realice las siguientes actuaciones:

- Aportar título de propiedad, el cual debera constar en Registro Público, segun lo establecido en el art 3 de la Ley de Expropiación Forzosa, que dice:

  "1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho objeto de la expropiación.
  2. Salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente, o en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente".

- Aportar plano de situación de la finca objeto de expropiación.

- Aportar recibo acreditativo de estar al corriente en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Asimismo, se pone en su conocimiento que el plazo legalmente establecido para la resolución y notificación del procedimiento, quedará suspendido durante el transcurso del plazo concedido, de conformidad con lo establecido en el art. 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Las Palmas de Gran Canaria, a 8 de julio de 2009

EL JEFE DEL SERVICIO

Fdo. Sergio Monche Maristany

Castillo, 2[illegible] 4ª Planta
Las Palmas de Gran Canaria
[illegible]8 44 61
[illegible]8 44 61 8[illegible]
[illegible]@laspalmasgc.es
[illegible]@laspalmasgc.es

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

DON [redacted] y [redacted], ambos mayores de edad, vecinos de esta ciudad y con domicilio en la c/ [redacted] 6, 2º, y en la c[redacted], y provistos de D.N.I. nº [redacted] y [redacted], respectivamente,

ante V.I. .

EXPONEN:

PRIMERO.- Que, los mismos son dueños y legítimos propietarios, en pleno dominio y libre de cargas, de la **FINCA URBANA**, situada en la **Montañeta de Tafira**, con una cabida de seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1, en el Libro 49 de la sección 1ª, **finca nº 3.353** e inscripción 1ª del tomo 1632 del Archivo.

SEGUNDO.- Que, habiendo tenido conocimiento de la elaboración del nuevo Plan General de Ordenación, y que en el mismo consta que la finca anteriormente descrita, pasa a tener el carácter de "Espacio Libre" (EL), dicha finca se encuentra limitada por suelo urbano consolidado.

TERCERO.- Hasta el día de la fecha por parte de ese Excmo. Ayto. no se ha efectuado expediente de expropiación alguno, o en su caso convenio urbanístico.

Por todo lo anteriormente expuesto

SOLICITAMOS A V.I.: que, tenga a bien acordar:

a) Iniciar expediente de expropiación, a fin de indemnizarnos por la finca calificada como ESPACIO LIBRE.
b) Para el caso en que no se efectúe expediente de expropiación, llevar a cabo el correspondiente convenio urbanístico, por la que se declare la recalificación como urbana de la mencionada finca, o bien se efectúe la correspondiente propuesta de compensación.
c) En caso contrario hacemos expresa reserva de las acciones legales que nos asisten en defensa de nuestros legítimos intereses y de los daños y perjuicios que se nos puedan ocasionar.

Las Palmas de G.C., a 29 de mayo de 2009

[redacted]

DÑA. [redacted]

AL ILTMO. SR. ALCALDE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE G.C.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

En virtud de lo expuesto, y como titulares de la finca descrita en el punto primero, **REITERAMOS LA ADVERTENCIA** de la demora al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, como administración competente para la ejecución del Planeamiento, y **SOLICITAMOS** que se continúe con la tramitación del expediente de expropiación de referencia 09005GEN de la Unidad de Gestión Urbanística.

Transcurridos dos meses desde la fecha de presentación del presente escrito sin haber sido notificada la correspondiente hoja de aprecio, procederemos a presentarla al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria determinando de esta manera la iniciación del expediente de justiprecio por Ministerio de la Ley.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 07 de julio de 2016.

[redacted]

[redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

DON [redacted], mayores de edad, vecinos de esta ciudad y con domicilios de notificación en [redacted] y provistos de DNI n.º [redacted] de identidad, respectivamente;

ante V.I.:

EXPONEN

1.- Con fecha 30 de junio de 2009, y número de Registro General del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria 115.308, se presentó escrito solicitando el inicio del expediente de expropiación de la finca urbana de la que somos propietarios, situada en la Montañeta de Tafira, con una cabida de seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados (642,00 m²) , inscrita en el Registro de la propiedad número 1, en el Libro 49 de la sección 1ª, finca número [redacted]3 e inscripción 1ª del Tomo 1632 del Archivo.

2.- Con fecha 14 de septiembre de 2010, y número de Registro General del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria 149.983, se presentó Título de Propiedad de la finca, Copia del último recibo del IBI pagado, y plano de situación, en respuesta al requerimiento del Ayuntamiento en base al Expediente 09005 (GEN) que se tramita en la Unidad de Gestión Urbanística.

3.- En virtud del artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y habiendo transcurrido más de tres años desde la aprobación del Planeamiento que legitima la expropiación de la finca descrita en el punto primero del presente escrito, es por lo que:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
30+

ENTRADA

REGISTRO GENERAL 2016 - 101295 06/07/2016

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa (04) Servicio de Urbanismo

N° Solicitud 106310/2016

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Presentación de Documentación a Expediente en Trámite

Representante/Autorizado/a

Nombre y Apellidos o Razon Social [redacted] DNI/NIF [redacted]

Titular o Interesado

Nombre y Apellidos o Razon Social [redacted] /NIF [redacted]

País	Provincia	Municipio	Codigo Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	LAS PALMAS D GRAN CANARIA	35018

Tipo Via	Con Domicilio en	N°	Bloque	Portal	Escal	Planta	Pta
CALLE	[redacted]	6				P02	B

Telef./Fax Correo Electronico

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Correo Ordinario

- Domicilio del Interesado

Documentos Aportados

- SOLICITUD - EXPONE
- COPIA DE REGISTRO 115306 - 30-6-2009
- REQUERIMIENTO 09005 - GEN
- COPIA DE REG 149983 - 14/09/2010 Y COPIA 1 PAG REG PROPIEDAD, PLANO DE SITUACION COPIA DE IBI 2009
- COPIA DE REG 154561 22-09/2010

Numero de Expediente y Fecha

N° Expediente 09005 GEN

Expone

Desea llevar a cabo la presentacion de documentación para su consiguiente expediente 09005 GEN, referente a solicitud de inicio de expediente de expropiación de la finca La Montañeta de Tafira

Solicita

se tenga por formulaoa la presente le sea admitida y en base a lo expuesto documentacion aportada normas generales y municipales que le afecta se resuelva otorgar lo expuesto

En Las Palmas de Gran Canaria a 06 de julio de 2016

De conformidad con la Ley Organica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Caracter Personal, y demas normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a los ficheros titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Publicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley.
En caso de que en este documento existan datos de caracter personal a terceras personas ajenas a las que suscriben la presente, deberá contar previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.
Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el Registro General, Calle 24 de Mayo, Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta unidad.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria 398

Fecha hora

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Codigo Seguro de Verificación en https://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0305754ad12d0868056077e0f0f07081f4F

0305754ad12d0868056077e0f0f07081f4F

ENTRADA
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Gobierno de Canarias
Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial

Comisión de Valoraciones de Canarias

María Rosales Presa, Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias, **CERTIFICA:**

Que el día **19 de Diciembre de 2019,** se reúnen en el Edificio de Usos Múltiples I de Las Palmas de Gran Canaria los siguientes miembros de la Comisión de Valoraciones de Canarias los vocales: [redacted]

Doña [redacted] Presidenta, asiste a la reunión por videoconferencia desde la sede de la Viceconsejería de los Servicios Jurídicos de Santa Cruz de Tenerife y se adoptó el siguiente acuerdo:

"4.- EXPTE. 85/2016 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UNA FINCA SITA EN LA CALLE ISLA DE MONTAÑA CLARA, EN EL BARRIO DE LA MONTAÑETA DE TAFIRA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

Examinada la propuesta de la Ponencia se acuerda por unanimidad que el justiprecio de la finca sita en la calle Isla Montaña Clara, en el barrio de La Montañeta, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria es de CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIECINUEVE EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (148.719,13€), cifra a la que hay que aplicar el 5% de premio de afección, por lo que asciende a **CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (156.155,09€),** en los términos del **Anexo III** de este acta.

Anexo III

Expte. 85/2016

ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2019 DEL JUSTIPRECIO RELATIVO A UNA FINCA SITA EN LA CALLE ISLA MONTAÑA CLARA, EN EL BARRIO DE LA MONTAÑETA DE TAFIRA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

ANTECEDENTES DE HECHO

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 22
Edificio Servicios Múltiples I – 5ª planta
928 115 227/231 928 306 886 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Primero.- El 20 de septiembre de 2010 [redacted] presentan escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en el que manifiestan ser propietarios de la finca registral n.º 3.353 de 642 m², sita en la Montañeta de Tafira, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, y debido al transcurso de los plazos previstos en el artículo 163 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias desde la aprobación del planeamiento que legitima la expropiación, formulan advertencia de demora.

El 7 de julio de 2016 [redacted] presentan escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que reiteran la advertencia de demora.

Segundo.- El **6 de octubre de 2016** [redacted] presentan escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que, habiendo transcurrido el plazo de dos meses desde que formulara la denuncia de demora, formula hoja de aprecio que asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y ÚN EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (287.651,95 €),** de la que se extracta lo siguiente:

SITUACIÓN URBANÍSTICA	
CLASIFICACIÓN	URBANO
NORMA ZONAL	B2 Corresponde a barrios de la ciudad consolidados generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones básicamente de Viviendas Unifamiliares, que conforman manzanas cerradas, con productos normalmente de tipo salón-vivienda. Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión máxima de parcela que evite introducir cambios tipológicos no deseados. Número de plantas. 2 Edificabilidad. 2 m2/m2
USO	RESIDENCIAL
CALIFICACIÓN	ESPACIO LIBRE
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W006754ad12d1607ff007e426b010b02q
W006754ad12d1607ff007e426b010b02q
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Organo de Gestión Presupuestaria
30

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
2020 - 11043 22/01/2020 11:02
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
W006754ad12d1607ff007e426b010b02q
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W006754ad12d1607ff007e426b010b02q

...

5. VALORACIÓN

Atendiendo a la naturaleza urbana de los terrenos en cuestión el valor del suelo se determinará por el método residual estático a partir del valor en venta medio deducido de estudio de mercado de productos inmobiliarios típicos en el área.

5.1 ANÁLISIS DEL MERCADO VIVIENDAS

Teniendo en cuenta su ubicación; su tipología edificatoria; el acceso; entorno; calidades de acabados, vistas, orientación, estado de conservación de la vivienda se han localizado varios comparables de similares características.
Valores testigos detectados en mercado para esta tasación.

...

5.2 RESUMEN DEL ESTUDIO DE MERCADO

VIVIENDAS		Coef
1	VIVIENDA- C/Camilo José Cela . Las Palmas de G.C. 35017 Precio de oferta: 132.525 euros Valor unitario:1262,14 euros /m2 Fecha. 22/08/2016	1,05
2	VIVIENDA- C/Veracruz 39. Las Palmas de G.C. 35016 Precio de oferta. 78.490 euros Valor unitario: 1033,00 euros /m2 Fecha. 02/07/2016	1,10
3	VIVIENDA- C/Berrazales. Las Palmas de G.C. 35017 Precio de oferta: 126.000 euros Valor unitario: 1236,50 euros /m2 Fecha. 22/08/2016	1,05
4	VIVIENDA- C/ Salta nº3. Las Palmas de G.C. 35017 Precio de oferta 111.430 euros Valor unitario: 1091,16 euros /m2 Fecha. 22/08/2016	1,05
5	VIVIENDA- C/Tucumán 18. Las Palmas de G.C. 35017 Precio de oferta: 105.450 euros Valor unitario.1082,04 euros /m2 Fecha. 22/08/2016	1,05
6	VIVIENDA- C/Riquiánez 5. Las Palmas de G.C. 35017 Precio de oferta: 118.750 euros Valor unitario:1152,90 euros /m2 Fecha. 22/08/2016	1,05

Valor homog: 1208,71 euros/m2

De los datos de mercado recabados, después de efectuada la homogeneización, se obtiene una media aproximada de 1208,71 €/m2.

5.3 VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO:

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por: Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

...

Vv: : 1208,71 €/m2
K: 1,4
Vc: 650,00 €/m2

VRS = 1208,71 / 1,4 - 650,00 = 213,36 €/m2c.

5.4 VALOR DE LA FINCA:

Valor finca VRS x superficie x edificabilidad
Valor finca = 213,36 €/m2 x 2 m2/m2 x 642,00 m2 = 273.954,24 euros.

...

Justiprecio expropiatorio = 273.954,24 x 1,05 = 287.651,95 euros.

...".

Tercero.- El 30 de noviembre de 2016 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito por el que [redacted] solicitan la fijación del justiprecio de la finca objeto de expropiación.

Cuarto.- El 31 de enero de 2017 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias solicita al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que remita copia del expediente administrativo correspondiente a la expropiación forzosa de dicha finca, compulsada o en soporte digital, así como certificación urbanística, referida a la fecha de presentación de la hoja de aprecio en el Ayuntamiento.

Con esa misma fecha, mediante Resolución de la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias, se suspende el plazo para resolver y notificar la Resolución del presente procedimiento hasta que se dé cumplimiento al requerimiento efectuado.

Quinto.- El 11 de mayo de 2017 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que remite el expediente administrativo. Entre la documentación remitida consta la siguiente:

- Escritura de ratificación de aceptación de herencia y adición de herencia, previa liquidación de la sociedad de gananciales, de 20 de agosto de 2008, en la que consta la siguiente descripción:

"...RÚSTICA, hoy URBANA.- UNA HERA O TROZO DE TERRENO situada en la Montañeta de Tafira, término municipal de esta cuidad de Las Palmas de Gran Canaria.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
30

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W006754ad12d1607ff007e426b010b02q

W006754ad12d1607ff007e426b010b02q

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANA | 22/01/2020 11:02

ENTRADA
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
W0067s4ad12d1607ff007e426b010b02q
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067s4ad12d1607ff007e426b010b02q

Tiene una cabida de poco mas o menos cuatrocientos noventa metros cuadrados, según el título, pero según reciente medición, son seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados...

INSCRITA en el registro de la Propiedad de Las Palmas, oficina númreo uno, en el libro 49 de la sección 1ª, finca númreo 3.353 e inscripción 1ª del tomo 1632 del Archivo...".

- Informe técnico de afección urbanística, de17 de septiembre de 2010 en el que consta que la finca se encuentra afectada por uso dotacional ESPACIO LIBRE.

- Informe de afección urbanística del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de 15 de noviembre de 2016, en el que se concluye que *"...El Plan General vigente (PGO-2012) no establece la expropiación de la parcela calificada como Espacio Libre (EL) con rango de sistema local situado en la c/ Isla de Montaña Clara, que se consulta, constando con número 844 del inventario de Patrimonio Municipal en el geoportal de urbanismo...".*

- Informe del Inventario de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de 20 de febrero de 2017, en el que consta que la parcela no figura en el mismo.

- Informe de afección del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de 13 de marzo de 2017, en el que consta que: *"...El Plan General vigente (PGO- 2012) establece la expropiación de **la totalidad de la parcela ocupada por el espacio libre (EL) de sistema local situado en la c/ Isla de Montaña Clara**...".*

- Certificación urbanística, de 20 de marzo de 2017, de la que se extracta lo siguiente:

"...La parcela que se consulta está clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como dotacional con destino a Espacio Libre, tal como se observa en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-29N del documento de Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices de Ordenación... por lo que le es de aplicación la Norma para parcelas calificadas con uso de espacio libre...".

Sexto.- Se han emitido informes jurídico y de valoración respecto de la presente pieza separada de justiprecio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Compete a la Comisión de Valoraciones de Canarias la fijación del justiprecio de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en relación con el artículo 3.1

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/01/2020 11:02

ENTRADA
2020 - 11043
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

c) del Decreto 124/2007, de 24 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias.

II.- Iniciado el presente expediente de expropiación forzosa al amparo de lo establecido en el artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y habiendo presentado el particular la hoja de aprecio, ante la inactividad de la administración expropiante, el **6 de octubre de 2016,** resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como el Real Decreto 1.492/2.011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

III.- El Artículo 21, sobre situaciones básicas del suelo, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece lo siguiente:

"...1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.
b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones

W0006754ad12d1607ff007e426b010b02q
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0006754ad12d1607ff007e426b010b02q
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
314
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/01/2020 11:02

ENTRADA
2020 - 11043 22/01/2020 11:02
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
W006754ad12d1607ff007e426b010b02q
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W006754ad12d1607ff007e426b010b02q

existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto...".

IV.- Dado que la valoración ha de efectuarse de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en primer lugar habrá que verificar la situación de la parcela objeto de valoración.

De la documentación obrante en el expediente y vista la situación de la parcela se ha considerado que está en situación de urbanizado por lo que habrá de valorarse de conformidad con el artículo 37 del citado texto legal.

*"... **1.** Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*

***a)** Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*
Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

***b)** Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*

***c)** De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*

***2.** Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por: Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

W0006754ad12d1607ff007e426b010b02q

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

***3.** Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen...".*

V.- Valoración de la finca sita en la calle Isla Montaña Clara, en el barrio de La Montañeta de Tafira, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

A) CONSIDERACIONES GENERALES:

1) Identificación y superficies:
a) Descripción registral:

Consta en el expediente la siguiente documentación:

Escritura de ratificación de aceptación de herencia y adición de herencia, previa liquidación de la sociedad de gananciales, de 20 de agosto de 2008, en la que consta la siguiente descripción:

"...RÚSTICA, hoy URBANA.- UNA HERA O TROZO DE TERRENO situada en la Montañeta de Tafira, término municipal de esta cuidad de Las Palmas de Gran Canaria.
*Tiene una cabida de poco mas o menos cuatrocientos noventa metros cuadrados, según el título, pero según reciente medición, **son seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados**...*

INSCRITA en el registro de la Propiedad de Las Palmas, oficina número uno, en el libro 49 de la sección 1ª, finca número 3.353 e inscripción 1ª del tomo 1632 del Archivo...".

b) Descripción catastral:

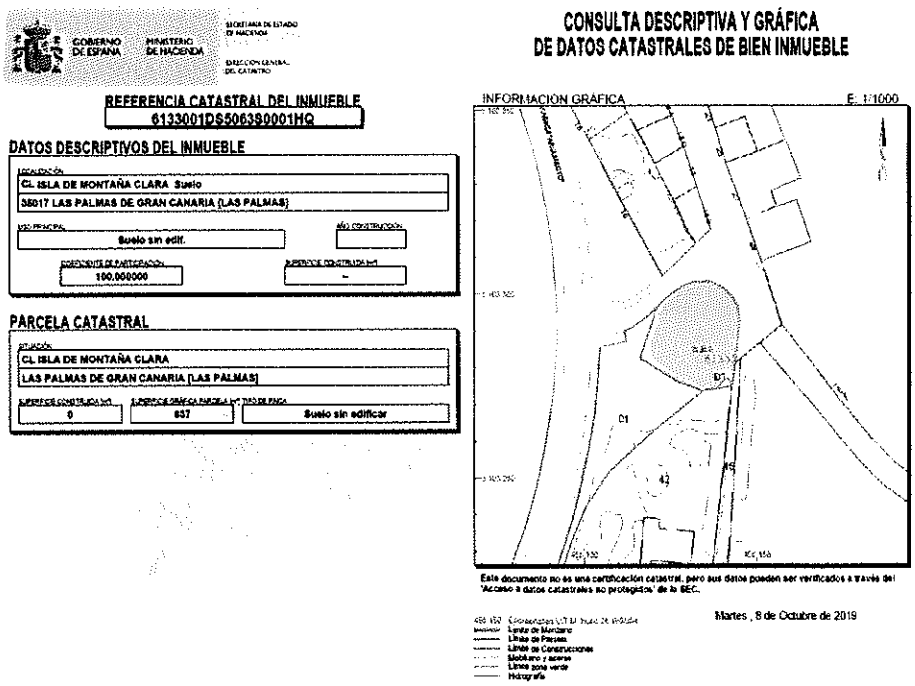
La finca a valorar se encuentra catastrada con la referencia catastral 6133001DS5063S0001HQ, y presenta una superficie de 637m².

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0006754ad12d1607ff007e426b010b02q

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
316

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 21/01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6133001DS5063S0001HQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL ISLA DE MONTAÑA CLARA Suelo
35017 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
CL ISLA DE MONTAÑA CLARA
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
0	637	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1:1000

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

Martes , 8 de Octubre de 2019

Límite de Municipio
Línea de Parcela
Límite de Construcciones
Bordillo y acera
Límite zona verde
Hidrografía

c) Descripción física

Consta en el expediente informe de valoración, de fecha 31 de Agosto de 2016, presentado por el solicitante donde se describe la finca objeto de expropiación y dice:

"... ***Descripción*** *: Terreno de forma irregular. Cuenta con una superficie real de 642,00 m².*
Ocupación: *Agricola, autoconsumo, cultivos herbáceos (huertas de pepino, pimiento,pimineto verde, berenjena,col,repollo,zanahoria, y cereales de invierno, papa9*
Observaciones: *Terreno de carácter rural situado en la periferia de núcleo poblacional.*
(..) ...".

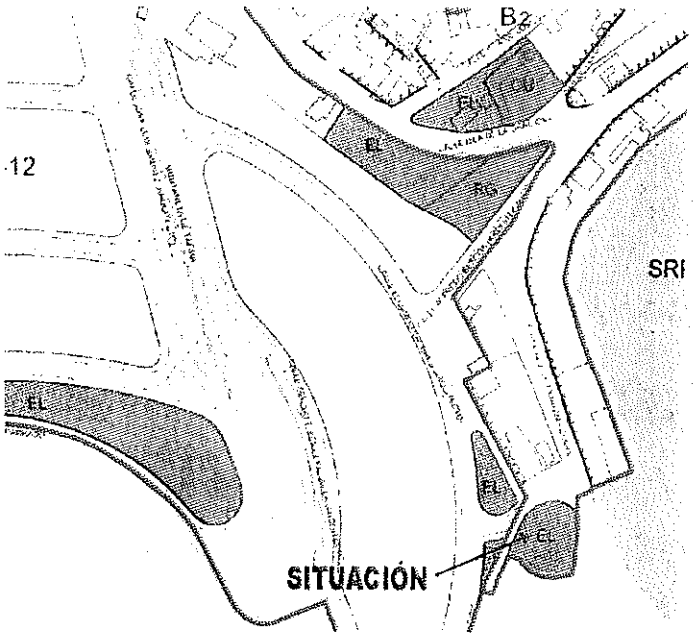
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067S4ad12d1607ff007e426b010b02q

W0067S4ad12d1607ff007e426b010b02q

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
W006754ad12d1607ff007e426b010b02q



..."

d) Superficie

Consta en el expediente informe de valoración de fecha 31 de Agosto de 2016 presentado por el solicitante donde dice que la superficie adoptada es de 642,00 m², y se extracta a continuación:

"...

SUPERFICIES		
	Superficie según Escrituras	642.00 m²
	Superficie Real	642.00 m²
	Superficie Adoptada	642.00 m²

...."

Vista la hoja de aprecio del solicitante, en el que consta una superficie de 642 m², coincidente con la superficie que consta en el titulo de la propiedad, y siendo mínima la diferencia con la superficie que figura en la ficha catastral 637 m² , es por lo que se considera como **superficie de valoración 642 m².**

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W006754ad12d1607ff007e426b010b02q

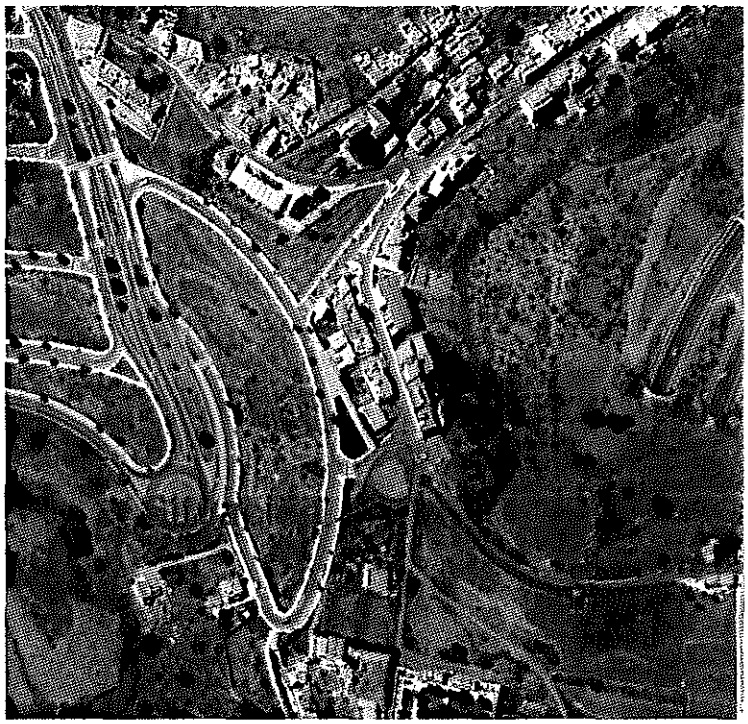
318
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

2) Localización:

La finca a valorar esta situada en la calle Isla Montaña Clara, en el Barrio de la Montañeta de Tafira , T.M. de Las Palmas de Gran Canaria, siendo sus Coordenadas U.T.M. aproximadas X: 456.142,46 e Y: 3.103.294,16



3) Situación urbanística:
a) Clasificación y categorización:

Consta en el expediente certificación urbanística, de 20 de marzo de 2017, del que se extracta lo siguiente :

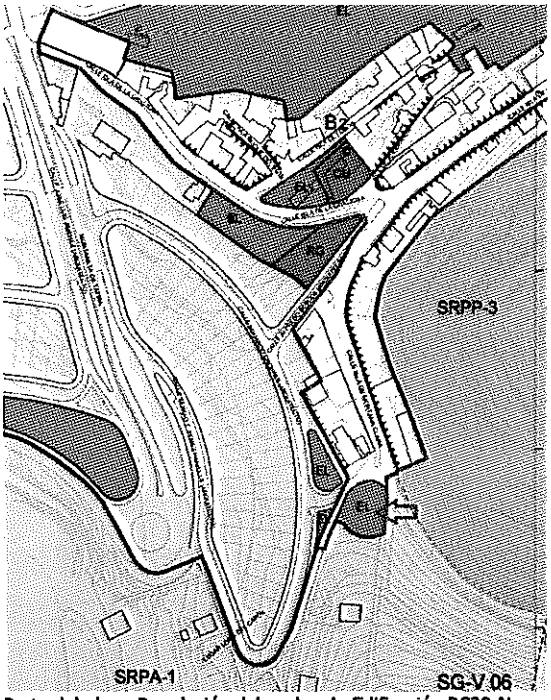
> *"...La parcela que se consulta está clasificada* ***como suelo urbano consolidado y calificada como dotacional con destino a Espacio Libre****, tal como se observa en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-29N del documento de Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices de Ordenación... por lo que le es de aplicación la Norma para parcelas calificadas con uso de espacio libre...".*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
11
30

W0067S4ad12d1607ff007e426b010b02q
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067S4ad12d1607ff007e426b010b02q

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
W0067544ad12d1607ff007e426b010b02q
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067544ad12d1607ff007e426b010b02q



Parte del plano Regulación del suelo y la Edificación RS29-N de La Adaptación del PGO de las Palmas de Gran Canaria con aprobación definitiva de 29 de octubre del 2012.

4) METODO DE VALORACIÓN:

Por la fecha a la que debe referirse el presente informe de valoración se debe inscribir en el marco del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana la finca a valorar está en situación de **suelo urbanizado,** siendo de aplicación el apartado 1 del artículo 37 del citado Texto Refundido, así como el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

b) Método Residual Estático.

Este método se regula en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:

> *"**Artículo 22.** Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.*
> *1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

320
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 21/01/2020 13:02

ENTRADA
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

$$VS = \Sigma E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
32

W0067754ad12d1607ff007e4266b010b02q

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e4266b010b02q

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción , de acuerdo con la siguiente expresión :

$$Vso = VS - G.(1+TLR+PR)$$

Siendo:

***Vso**= Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros*

***VS**= Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros*

***G**= Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros*

***TRL**= Tasa libre de riesgo en tanto por uno*

***PR**= Prima de riesgo en tanto por uno"*

c) Edificabilidad prevista a efectos de valoración.

El artículo 37 del TR indica que se consideran como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.

Por otro lado, el artículo 20.3 del RD 1492/2011 establece:

"Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

...

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22.01.2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:
Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados."

Consultado el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, con aprobación definitiva el 29 de octubre del 2012, se comprueba que la parcela de referencia esta incluida dentro del suelo urbano consolidado del barrio de La Montañeta de Tafira.

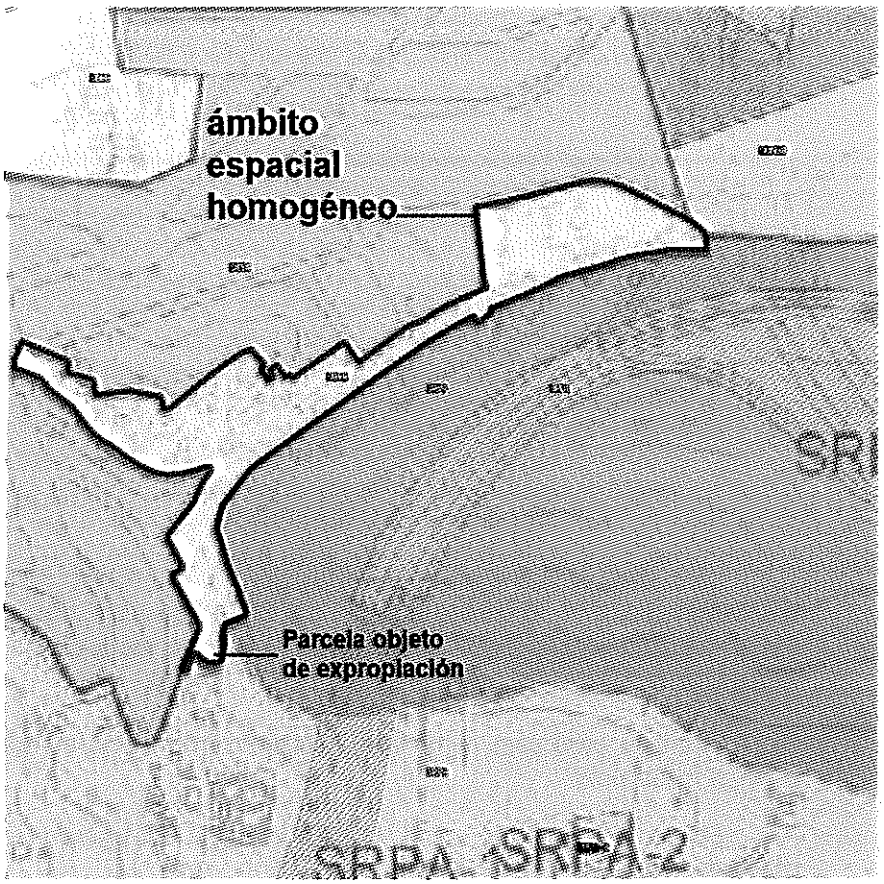
El primer paso para determinar la edificabilidad media es establecer el ámbito espacial homogéneo

Se ha determinado como ámbito espacial homogéneo el suelo urbano consolidado del barrio de La Montañeta de Tafira:

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 22/01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q



Visto el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, se observa que el uso mayoritario del Ámbito Espacial Homogéneo es el **uso residencial**, en la tipología edificatoria **Manzana Cerrada Baja Densidad**, ordenándose mediante la **norma zonal B**, cuyos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso son los siguientes:

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

Artículo 5.1.4 **Condiciones de las parcelas**

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

   Como caso de excepción, se establece para las parcelas situadas en la calle Marianao (Salto del Negro), que la superficie máxima de las mismas será igual o inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.

3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

Artículo 5.1.5 **Posición de la edificación en la parcela**

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a éstos últimos.

2. Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros en dicho lindero (excepto cuando la cota del terreno en el lindero posterior o lateral sea superior a la altura de cornisa de la edificación). El plano

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

17
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada, debiendo existir al menos un (1) árbol de porte.

3. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 5.1.6 Número de viviendas por parcela

1. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

2. Como caso de excepción, en las parcelas situadas en la calle Marianao (Salto del Negro) y con superficie comprendida entre trescientos cincuenta (350) y quinientos (500) metros cuadrados, el número máximo de viviendas será de cuatro (4) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.1.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

Artículo 5.1.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación será de dos (2) en las áreas de Norma Zonal B2 y de tres (3) en las áreas de Norma Zonal B3, excepto para las parcelas situadas en ladera que se regularán por el artículo 5.1.9 de las presentes Normas.

2. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura de cornisa:

   a) 2 plantas: siete con sesenta (7,60) metros.

   b) 3 plantas: once (11) metros.

3. Tanto para la B2 como para la B3, la altura a intradós del segundo forjado será de siete con quince (7,15) metros, como valor fijo.

W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
326

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 22/01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2020 - 11043
22/01/2020 11:02

W0067S4ad12d1607ff007e426b010b02q

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067S4ad12d1607ff007e426b010b02q

Parámetros de Uso

Artículo 5.1.12 Compatibilidad y localización de los usos

1. Uso cualificado: Vivienda, en sus categorías de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios:
   a) En plantas bajo rasante:
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, cuando estén ligados a la actividad desarrollada en planta baja
      - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
   b) En planta baja:
      - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
      - Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
      - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
      - Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y de Despacho Doméstico.
      - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
      - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
      - Administración Pública.
      - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
   c) En plantas altas:
      - Taller, en su categoría de Doméstico.
      - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
   d) Exclusivamente para la calle Marianao (Salto del Negro) se admitirán además los siguientes usos complementarios: En plantas bajo rasante, Almacén en su categoría de Almacén en General. En planta baja: Industria, en su categoría de Industria en General, con un máximo de 50 cv de potencia, Almacén, en su categoría de Almacén en General, y Taller, en sus categorías de Taller de Automoción y Taller de Reparación Tipo II. En plantas altas, inferiores a las de Vivienda: Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas y Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
32

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

4. Usos alternativos:

   a) Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

   b) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.

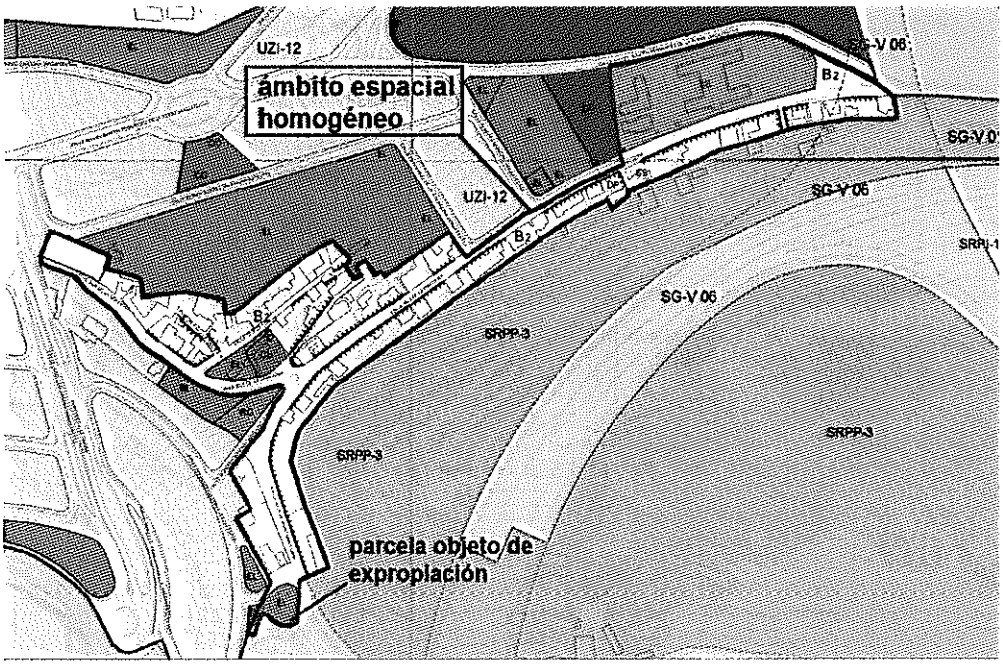
   c) Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.

   d) Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.

   e) Administración Pública.

5. Uso autorizable: Taller de Automoción Tipo II, en planta baja, y a condición de que la parcela que lo solicite quede en el exterior del área definida por un círculo de trescientos (300) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela o local más cercano con este mismo uso.

Una vez delimitado el ámbito espacial homogéneo, se realiza una consulta a través del aplicativo informático *IDE CANARIAS y MAPA DE GRAFCAN* obteniéndose la cantidad de metros cuadrados con distintas calificaciones (dotacional,viario,sistema general,etc.) existentes dentro del citado ámbito.



En el ámbito espacial homogéneo las parcelas que tienen aprovechamiento están afectadas por la ordenanza Normal Zonal B2.

El uso mayoritario es el residencial bajo la ordenanza Normal Zonal B2.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
328

W0006754ad12d1607ff007e426b010b02q

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0006754ad12d1607ff007e426b010b02q

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
W006754ad12d1607ff007e426b010b02q
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W006754ad12d1607ff007e426b010b02q

La ordenanza de aplicación para el uso residencial es única por lo que VRSi sería coincidente con VRSr.

Superficie del ámbito espacial homogéneo**(SA): 45.482,49m²**
Edificabilidad ordenanza Norma zonal B2 : 1,9 m²/ m²
Cuadro superficies pormenorizadas dentro del ámbito

USOS	SUPERFICIE (m²)	Total(m²)
Residencial ordenanza Normal zonal B2	21.475,72	
Total Residencial		**21.475,72**
Servicios Sociales	8695,56	
Cultural	667,13	
Espacio libre	705,96	
Espacio libre	682,33	
Viales	13.255,79	
Total uso dotacional y espacios libres		**24.006,77**
Total superficie del ámbito espacial de homogéneo (SA)		45.482,49

Superficie de suelo y edificabilidad de las parcelas con aprovechamiento lucrativo **(S_1xE_1): 40.803,87m²**

ORDENANZA	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD(m²/m²)	SxE (m²)
Residencial ordenanza Normal zonal B2	21.475,72	1,9	**40.803,87**

Suelo dotacional ya afecto a su destino **(SD) =22.618,48m²**
Total de suelo dotacional dentro del AEH= 24.006,77 m²
Superficie de suelo dotacional no afectado a su destino = 1388,29 m²

USOS	Superficie(m²)
Espacio libre	705,96
Espacio libre	682,33
Total	**1388,29**

Suelo dotacional ya afecto a su destino (SD) =24006,77-1388,29= 22.618,48 m²
La ordenanza de aplicación es única por lo que VRSi sería coincidente con VRSr.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01.2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2020 - 11043
22/01/2020 11:02

En definitiva:

$$EM = \frac{(21475,72 \times 1,9)}{45.482,49 - 22.618,48} = 1,78463 m^2c/m^2s$$

B) VALORACIÓN:

METODO RESIDUAL

1) Hipotética promoción a construir:

La hipotética promoción a construir sería de edificios de viviendas plurifamiliares de dos plantas de altura y una planta bajo rasante para aparcamientos.

2) Análisis del mercado

Para establecer el valor de venta se ha realizado un estudio de mercado en distintos portales inmobiliarios del ámbito espacial homogéneo del inmueble que se está valorando y de ámbitos similares, mediante testigos extraídos de páginas web que ofrecen precios de inmuebles.

Las muestras obtenidas corresponden a la tipología de viviendas tipo pisos.

Viviendas

Nº	Portal inmobiliario	Localización (T.M. de Las Palmas de Gran Canara)	Sup construida/ Anexos/Año	Sup const con parte proporcional de zonas comunes (Anexo 3)	Precio (€)
1	Idealista	C/ Isla de la Graciosa n.º26	S con = 63m² Año 2009	72,45 m²	105.700,00
2	Idealista.com	C/ Riquianez n.º 8	S const= 61 m² Año 2010	70,15 m²	96.400,00
3	Idealista.com	C/El Juncal n.º 27	S con =50m² Año 2002 Plaza Garaje	57,50 m²	112.000,00
4	Idealista.com	C/ Riquianez n.º 12	S con = 69m² Año 2004	79,35 m²	110.983,00
5	Idealista.com	C/ Los Berrazales n.º 6	S const= 100m² Año 2006	115 m²	145.000,00
6	Idealsita.com	C/ Isla de la Graciosa n.º 26	S con = 78m² Año 2009	89,7	125.000,00

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
330

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01-2020 11:02

ENTRADA
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q



3) Homogeneización de testigos:

Debido a que el estudio de mercado se ha realizado en fechas posteriores a la fecha de valoración considerada, se deben homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del precio de la Vivienda, calculado con los datos obtenidos de la página Web del Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Vivienda (IPV) Base 2015, índices por CCAA: general, vivienda nueva y de segunda mano, Canarias, Vivienda nueva (Anexo 1 del informe de valoración).

Indice precio Vivienda 4º trimestre 2016 (fecha de valoración) = 106,697
Indice precio Vivienda 2º trimestre 2019 (último publicado a fecha de los testigos) = 121,511

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
331
Documento firmado por: Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SELLO ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Coeficiente a utilizar = 106,697/ 121,511 =**0,87809**

Los testigos utilizados provienen de ofertas de portales Inmobiliarios; como norma general siempre existe un margen de negociación entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión, que se estima se puede establecer en un 5 %.

A su vez se han homogeneizado los testigos por antigüedad haciendo de ese modo que las muestras obtenidas sean comparables; el coeficiente F, utilizado para realizar la citada comparación se ha calculado según consta en el Anexo 2 del informe de valoración, siendo para el expediente que nos ocupa **0,62805.**

En el apartado ANÁLISIS DEL MERCADO alguna de las viviendas se transmitía también con plaza de garaje, el valor era conjunto para los todos los bienes (vivienda y plaza de garaje). Para calcular el valor unicamente de la vivienda se ha descontado del precio total el valor del garaje .

Viviendas

Nº testigo	Antigüedad del testigo	Calculo Coef. x antigüedad ANEXO 2	Coeficiente antigüedad a aplicar
1	7	(1-(0,62805*0)) / (1-(0,62805*0,0375)	1,02412
2	6	(1-(0,62805*0)) / (1-(0,62805*0,0318)	1,02038
3	14	(1-(0,62805*0)) / (1-(0,62805*0,0798)	1,05276
4	12	(1-(0,62805*0)) / (1-(0,62805*0,0672)	1,04406
5	10	(1-(0,62805*0)) / (1-(0,62805*0,055)	1,03578
6	7	(1-(0,62805*0)) /(1-(0,62805*0,0375))	1,02412

Nº	Valor testigo €	Cefo Homog IPV	Coef. X antig	Factor negociac	Valor homogeneizado €	Valor garajes (Anexo 4)	Valor de testigo sin garajes	Sup. Const (con parte proporcional de zonas comunes) anexo 3	Módulo €/m²c
1	105.700,00	0,87809	1,02412	0,95	90.300,15	-	90.300,15	72,45	1.246,38
2	96.400,00	0,87809	1,02038	0,95	82.054,35	-	82.054,35	70,15	1.169,70
3	112.000,00	0,87809	1,05276	0,95	98.358,08	8.830,55 (garaje)	89.527,53	57,50	1.557,00
4	110.983,00	0,87809	1,04406	0,95	96.659,50	-	96.659,50	79,35	1.218,14

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 21-01-2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Nº	Valor testigo €	Cefo Homog IPV	Coef. X antig	Factor negociac	Valor homogeneizado €	Valor garajes (Anexo 4)	Valor de testigo sin garajes	Sup. Const (con parte proporcional de zonas comunes) anexo 3	Módulo €/m²c
5	145.000,00	0,87809	1,03578	0,95	125.284,74	-	125.284,74	115	1089,43
6	125.000,00	0,87809	1,02412	0,95	106.788,26	-	106.788,26	89,70	1.190,50
VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO								1245,19	

4) Valores de venta:

Módulo medio de venta Vivienda = 1.245,19€/m² construido vivienda
Edificabilidad sobre rasante=1,78463 m²c/m²s
Superficie de la parcela = 642 m².
M2 construidos vivienda= 642 m² suelo x 1,78463m²c/m²s=1145,73m²
M² construidos de garaje= 1145,73/90= 12,73 viviendas x 25 m² plaza de garaje= 318,25 m2 construidos de garaje

5) PAGOS NECESARIOS CONSIDERADOS:

En este apartado se van a considerar, además de los costes de construcción, todos y cada uno de los gastos en los que incurriría un promotor tipo medio en una promoción de características similares a la analizada.

Coste de construcción, presupuesto de contrata:

Para calcular el coste de la construcción se utiliza el coste de la construcción partiendo del Módulo Básico de la Construcción del Catastro, según RD 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, correspondiente al municipio de Las Palmas de Gran Canaria en octubre del 2016.

Coste construcción según Catastro:

El coste de construcción para el uso residencial, partiendo del Módulo Básico de la Construcción del año 2008 (sobre la base del Módulo M), correspondiente a Las Palmas de Gran Canaria, que actualizado al momento al que ha de referirse la valoración, por aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en las distintas

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
338

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q
W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Leyes de Presupuestos Generales del Estado, para el año 2009, 2010, 2011 , 2012 , 2013,2014, 2015 y 2016 resulta, MBC2 (año 2008) x 1,02 x 1,01 x 1,00 x 1,00x1,00 x1,00x1,00x1,00:

MBC2 (actualizado año 2016) = 650,00 x 1,02 x 1,01 x 1,00 x 1,00x1,00x1,00x1,00x1,1,00 = 669,63 €/m²

Vivienda Dado que la tipología constructiva es residencial, viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada 4 (1.1.1.4), se debe aplicar un coeficiente de **1,00** establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, por tanto el coste de construcción de uso residencial para el año 2016 es de **669,63€/m².**

Presupuesto de ejecución por contrata y de ejecución material:

Presupuesto de ejecución por contrata vivienda = 669,63 €/m²
Presupuesto Ejecución Material vivienda = Presupuesto Ejecución por Contrata / 1,19 = 562,71429 €/m²

Valor de repercusión por usos

USO VIVIENDA
- Honorarios facultativos:

Se estiman los porcentajes sobre el coste de ejecución que se basan en los criterios de los correspondientes colegios profesionales.

La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias en sesión celebrada el día 24 de julio de 2013 acordó rebajar los citados honorarios un 20 % por la situación económica en la que el sector de la construcción estaba inmerso a la fecha de valoración. La reducción se ha aplicado directamente sobre los porcentajes que estiman los distintos colegios profesionales. (Para aplicar el coeficiente por superficie se ha tenido en cuenta toda la superficie de la hipotética promoción).

Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) 5,20 % P.E.M.* (562,71429 x 0,052) = **29,26114 €/m²construido**
Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras 30 % (H) (29,26144x 0,30) = **8,77834 €/m²construido**
Honorarios por Seguridad y Salud 35 % Honorarios dirección de obras (8,77834 x 0,35) = **3,07242€/m²construido**
Honorarios de Ingeniero por Proyecto y Dirección 0,40 % P.E.M (562,71429 x 0,004) = **2,25086€/m²**

W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria 334
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Total Honorarios = 43,36276 €/m²

- Impuestos que gravan las construcción y otros gastos:

Licencia de obras

Impuesto de construcciones e instalaciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las Palmas de Gran Canaria 4% de la ejecución material (562,71429 x 0,04) = 22,50857 € / m² construido

Total licencias =22,50857€/m² construido.

- Seguro Decenal y seguros e Inspección Técnica

Seguro decenal 1% de la ejecución material (562,71429 x 0,01) = **5,62714 €/m²**
Inspección Técnica (OCT) 1% de la ejecución material (562,71429 x 0,01)=**5,62714 €/m²**
Gastos por seguros e Inspección Técnica en la obra = 11,25428€/m²

- Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% de la ejecución material (562,71429 x 0,01) = **5,62714 €/m²**
TOTAL IMPUESTOS Y OTROS GASTOS = 39,38999€/m²

VC = Presupuesto ejecución por contrata (Presupuesto de Ejecución Material mas gastos generales y beneficio industrial de constructor), impuestos que graban la construcción y otros gastos necesarios.

VC = 669,63 +43,36276 + 39,38999 = 752,38275€/m²construido

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL TERRENO USO VIVIENDA:

Aplicando la fórmula recogida en el Artículo 22 del Reglamento de Valoraciones:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VRS = (1.245,19/ 1,40) – 752,38275) = 137,03868€/m²construido

USO GARAJE

Las plazas de garaje son obligatorias según la Ordenanza de aplicación, sin embargo en aplicación de la fórmula por el valor en venta obtenido y el Valor de la

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria
335
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q
W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Construcción, no se alcanza el beneficio mínimo previsto, por lo que no se considera el uso de garaje (Anexo 4 del informe de valoración).

- Valor del suelo

Edificabilidad sobre rasante=1,78463 m^2c/m^2s
M2 construidos vivienda= 642 m^2 suelo x 1,78463m^2c/m^2s=1145,73m^2

VRS= 137,03868€/m^2construido
VS = E x VRS
VS = (1145,73 m^2cx 137,03869€/m^2c) = 157.009,34€
VS= 157.009,34€

6. DEBERES Y CARGAS PENDIENTES:

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre , por el que se aplica el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, en el artículo 22.3 del Reglamento de valoraciones establece lo siguiente:

"3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \,.\, (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
PR = Prima de riesgo en tanto por uno.
La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0006754ad12d1607ff007e426b010b02q

W0006754ad12d1607ff007e426b010b02q

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales."

Mediante imágenes del google maps del año 2016 se observa que a la parcela objeto de expropiación le falta ejecutar parte de la acera que delimita su perímetro y la acometida de distintas instalaciones, por lo que deberán descontarse los gastos correspondientes a la construcción para completar la urbanización.

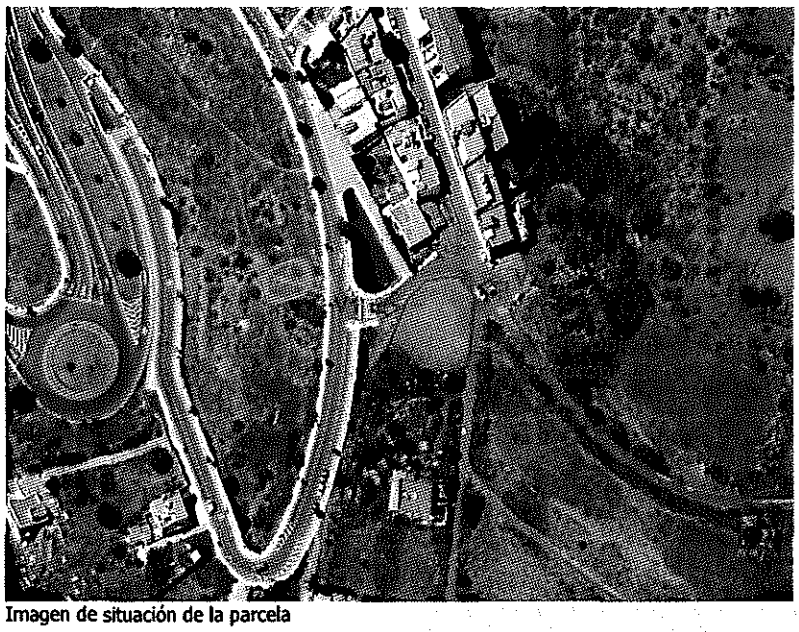


Imagen de situación de la parcela

W0067 54ad12d1607ff007e426b010b02q
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067 54ad12d1607ff007e426b010b02q

29

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

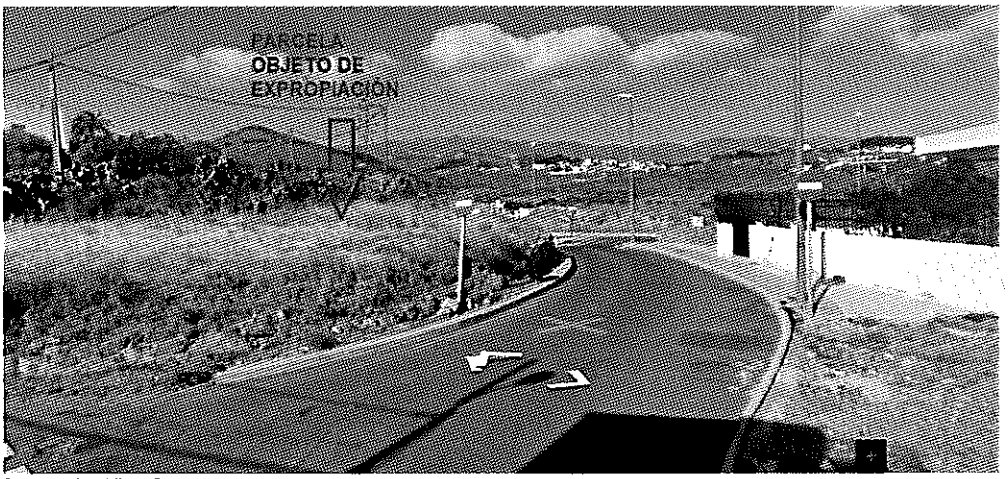
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

Perspectiva



Perspectiva Vista 1



Perspectiva Vista 2

Para el cálculo de los costes de urbanización se utiliza el coste de ejecucuón material empleando los baremos del Colegio de Arquitectos de Canarias, siendo el coste prototipo medio aplicable a la provincia de Las Palmas en el año 2008 de 590,09 €/m².

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria
328

Documento firmado por: | Fecha/hora:
VERIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 22-01-2020 11:02

ENTRADA
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias consideró objetivo y prudente no incrementar el coste de la construcción del Colegio de Arquitectos por el momento económico que a la fecha de valoración el sector de la construcción estaba inmerso.

El coste unitario Orientativo de construcción, es una aproximación al coste real de ejecución material, se obtiene aplicando la siguiente fórmula:

$Co = C_P \times Z \times M \times U_T \times Q \times P$
Siendo para obras de urbanización:

C_P = Coste del prototipo medio provincial (**590,09** €/m²)
Z = Coeficiente Zonal, (Gran Canaria zona centro **1,00**).
M = Coeficiente moderador, (500m² <S <5000m²**1,00**)
U_T = Coeficiente de uso y tipolog (urbanización de calles **0,21**)
Q = Coeficiente de calidad, (Standard **1,00**)
P = Coeficiente de Ponderación (Otros **1,00**)
Co = 590,09 x ,1,00 x1,00 x 0,21 x 1,00 x 1,00 = **123,9189 €/m²**

Estos costes son de ejecución material, para hallar los costes de ejecución por contrata se deberán incrementar los costes de ejecución material con un porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial del constructor (19%).

Coste de ejecución por contrata = coste de ejecución material x 1,19 = 123,9189 x 1,19 = 147,46349 €/m² calles.

Gastos inherentes a las obras de urbanización (proyecto, dirección obra, licencias...) = 10% PEM = 14,74635€

Coste de ejecución= 147,46349+ 14,74635 = 162,20984 €/m²construido

Se realizado una medición aproximada con ayuda de la herramienta informática IDE CANARIAS.

Superficie de acera =37,8 x 1,25=47,25m²
Valor d ella ejecución de acera y canalizaciones = 47,25x 162,20984=7664,41€

Total gastos para completar la urbanización = 7664,41€

Ultima publicación a fecha de valoración del Banco de España sobre el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
339

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/val/Doc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e4266b010b02q

W0067754ad12d1607ff007e4266b010b02q

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 22/01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2020 - 11043
22/01/2020 11:02

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

9106 *Resolución de 3 de octubre de 2016, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.*

Septiembre de 2016

Tipos de referencia [1]	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años	0,165
2. Referencia interbancaria a un año (euribor)	-0,057
3. Permuta de intereses/*Interest Rate Swap* (IRS) al plazo de cinco años	-0,131
4. Tipo interbancario a un año (mibor)[2]	-0,057

Madrid, 3 de octubre de 2016.–El Director General de Estabilidad Financiera y Resolución, Julio Durán Hernández.

-Tasa libre de riesgo= 0,00165%
- Prima de riesgo= 8%

Vso = VS – G x (1+ TLR + PR

VS= 157.009,34€

Gastos para completar la urbanización: 7664,41€

VSo = 157.009,34 – 7664,41 x (1 + 0,00165 + 0,08)

VSo = 157009,34 – 8290,21=148.719,13€

Por tanto Vs= 148.719,13€

Por lo anteriormente expuesto asciende la valoración del suelo de la finca sita en la calle Isla de Montaña Clara, en el barrio de la Montañeta de Tafira, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, a la cantidad de **CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIECINUEVE EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (148.719,13€).**

VI.- En la valoración se ha hecho referencia a los coeficientes de homogeneización de los valores en venta que constan en los anexos del informe de técnico. A continuación se expone como se han obtenido dichos coeficientes:

A) Por antigüedad.

W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
240
Documento firmado por: Fecha/hora:
AUTENTICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

El apartado 2 del artículo 24 del Reglamento de Valoraciones establece:

"...2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor...".

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del Reglamento de Valoraciones, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

βi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β, se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo."

Para el calculo del coeficiente F de la fórmula anterior se ha procedido del siguiente modo:

Este coeficiente sería sencillo de calcular si tuviésemos 6 testigos de nueva construcción, sin embargo, si los testigos han sido construidos hace tiempo el cálculo

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

Documento firmado por: CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 22/01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

de dicho coeficiente se complica, ya que para calcular el valor de venta se deben homogeneizar los testigos por antigüedad, y en esa homogeneización influye precisamente el Factor F que es el que se quiere calcular.

La Comisión de Valoraciones de Canarias ha valorado desde su creación una gran cantidad de expedientes en situación de suelo urbanizado en distintos municipios. Todos aquellos expedientes que se valoraron por el Método Residual Estático cuentan con un valor en venta y un valor de construcción, diferente para cada expediente. En base a estos valores de venta y de construcción se puede calcular un factor F para cada expediente ya resuelto, tomando como valor de construcción la suma de los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Con estos datos se calcularía un coeficiente F para cada uno de los expedientes resueltos por la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Una vez calculado ese coeficiente F, el siguiente paso sería tratar esa información. En la Ponencia de la Comisión de Valoraciones se consideró criterio, objetivo y prudente agrupar esos coeficientes por municipios, tipologías y calidades constructivas.

Una vez realizado todo el estudio anteriormente citado se obtiene que la media de los coeficientes F del municipio de Las palmas de Gran canaria , tipología constructiva Viviendas plurifamiliares, calidad 4, es 0,62805.

B) Por superficie con parte proporcional de zonas comunes.

Los testigos utilizados para el cálculo del valor de venta de viviendas colectivas de carácter urbano en manzana cerrada están referidos en la oferta a superficie construida. Sin embargo la superficie comparable con nuestra promoción sería superficie construida con parte proporcional de zonas comunes.

A los efectos de cuantificar los metros cuadrados de las zonas comunes de cada uno de los testigos, se ha computado la superficie que consta como zonas comunes en la Sede Virtual del Catastro.

En el caso de no haberse podido identificar exactamente la finca dentro del edificio para convertir superficie construida en superficie construida con parte proporcional de zonas comunes multiplicamos la superficie construida por 1,15

W0006754ad12d1607ff007e426b010b02q

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0006754ad12d1607ff007e426b010b02q

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA - AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA | 17/2/2020 11:52

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

VII.- El valor de Repercusión de suelo para uso garaje se ha calculado del siguiente modo:

USO GARAJE

Testigos de Garajes

Nº	Portal inmobiliario	Localización (T.M. de Teror)	Superficie construida	Precios (euros)
1	Idealista	C/ El Juncal nº37	Plaza de garaje	9000
2	Idealista	C/ Ana Benitez n.º 60	Plaza de garaje	11400
3	Idealista	Carretera Lomo Blanco n.º 26	Plaza de garaje	9900
4	Idealista	C/ Aconcagua n.º 1	Plaza de garaje	10.000,00
5	Idealista	C/ Menorca n.º 4	Plaza de garaje	10300
6	Idealista	C/ Párroco Ramón González Guedes n.º22	Plaza de garaje	12915
	Valor medio			**10585,83€/m²**

Homogeneización de testigos:

Debido a que el estudio de mercado se ha realizado en fechas posteriores a la fecha de valoración considerada, se deben homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del precio de la Vivienda, calculado con los datos obtenidos de la página Web del Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Vivienda (IPV) Base 2015, índices por CCAA: general, vivienda nueva y de segunda mano, Canarias, Vivienda nueva (Anexo 1 del informe de valoración).

Indice precio Vivienda 4º trimestre 2016 (fecha de valoración) = 106,697
Indice precio Vivienda 2º trimestre 2019 (último publicado a fecha de los testigos) = 121,511
Coeficiente a utilizar = 106,697/ 121,511 =**0,87809**

Los testigos utilizados provienen de ofertas de portales Inmobiliarios; como norma general siempre existe un margen de negociación entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión, que se estima se puede establecer en un 5 %.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W000675ad12d1607ff007e426b010b02q
W000675ad12d1607ff007e426b010b02q

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2020 - 11043
22/01/2020 11:02

Homogeneización testigos de Garajes :

Nº testigo	Valor del testigo(€)	Factor negocia	Coefi. Homo Indice Variacioón precio vivienda	Valor homogeneizado(€)
1	9000	0,95	0,87809	7507,67
2	11400	0,95	0,87809	9509,71
3	9900	0,95	0,87809	8258,44
4	10000	0,95	0,87809	8341,86
5	10300	0,95	0,87809	8592,11
6	12915	0,95	0,87809	10773,51
PRECIO MEDIO HOMOGENEIZADO GARAJES				8830,55€

Valores de venta:

Módulo medio de venta plaza de garaje = 8830,55€/plaza de garaje
Superficie construida plaza de garaje incluida la p.p. de zonas comunes =25m² construidos por plaza de garaje según criterio La Comisión de Valoraciones de Canarias.
Módulo medio de venta nº plaza de garaje =8830,55€ plaza de garaje/25 m² plaza de garaje =353,222€/m² construido plaza de garaje.
Edificabilidad sobre rasante=1,78463 m²c/m²s
Superficie de la parcela = 642 m².
M2 construidos vivienda= 642 m² suelo x 1,78463m²c/m²s=1145,73m²
m² construidos de garaje= 1145,73/90= 12,73 viviendas x 25 m² plaza de garaje= 318,25 m2 construidos de garaje

PAGOS NECESARIOS CONSIDERADOS:

En este apartado se van a considerar, además de los costes de construcción, todos y cada uno de los gastos en los que incurriría un promotor tipo medio en una promoción de características similares a la analizada.

Coste de construcción, presupuesto de contrata:

Para calcular el coste de la construcción se utiliza el coste de la construcción partiendo del Módulo Básico de la Construcción del Catastro, según RD 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, correspondiente al municipio de Las Palmas de Gran Canaria en octubre del 2016.

Coste construcción según Catastro:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria 344

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/01/2020 11:02

ENTRADA
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

El coste de construcción para el uso residencial, partiendo del Módulo Básico de la Construcción del año 2008 (sobre la base del Módulo M), correspondiente a Las Palmas de Gran Canaria, que actualizado al momento al que ha de referirse la valoración, por aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en las distintas Leyes de Presupuestos Generales del Estado, para el año 2009, 2010, 2011 , 2012 , 2013,2014, 2015 y 2016 resulta, MBC2 (año 2008) x 1,02 x 1,01 x 1,00 x 1,00x1,00 x1,00x1,00x1,00:

MBC2 (actualizado año 2016) = 650,00 x 1,02 x 1,01 x 1,00 x 1,00x1,00x1,00x1,00x1,00 = 669,63 €/m²

Garaje En el cálculo del coste de la construcción para garajes de vivienda colectiva de carácter urbano adoptaríamos el coeficiente indicado en el punto 2.2. del cuadro de la Norma 20 el RD 1020/1993, ya que cuando se hace entrega de un edifico, los sótanos del mismo destinados a garaje no se entregan en estructura; la forma de entregarse sería más asimilable a una plaza de aparcamiento en un edificio de garajes. Le aplicaremos por lo tanto el coeficiente recogido en el punto (2.2.1.4), es decir **0,70** por tanto el coste de construcción de uso garaje para el año 2016 es de **468,74€/m2** .

Presupuesto de ejecución por contrata y de ejecución material:

Presupuesto de ejecución por contrata garaje = 468,74 €/m²
Presupuesto Ejecución Material vivienda = Presupuesto Ejecución por Contrata / 1,19 = 393,989916€/m²

Presupuesto Ejecución Material garaje = 393,89916€/m²

Honorarios facultativos garaje:

Se estiman los porcentajes sobre el coste de ejecución que se basan en los criterios de los correspondientes colegios profesionales.

La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias en sesión celebrada el día 24 de julio de 2013 acordó rebajar los citados honorarios un 20 % por la situación económica en la que el sector de la construcción estaba inmerso a la fecha de valoración. La reducción se ha aplicado directamente sobre los porcentajes que estiman los distintos colegios profesionales. (Para aplicar el coeficiente por superficie se ha tenido en cuenta toda la superficie de la hipotética promoción).

Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) 5,20 % P.E.M.* (393,89916 x 0,0520) = **20,48276 €/m²construido**
Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras 30 % (H) (20,56154 x 0,30) = **6,14483 €/m²**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q
W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q
Documento firmado por: CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)
Fecha/hora: 01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Honorarios por Seguridad y Salud 35 % Honorarios dirección de obras (6,14483x 0,35) = **2,15069 €/m²**
Honorarios de Ingeniero por Proyecto y Dirección 0,40 % P.E.M (393,89916x 0,004) = **1,5756 €/m²**
Total Honorarios = 30,35388€/m²

- Impuestos que graban las construcción y otros gastos:

Licencia de obras

Impuesto de construcciones e instalaciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las palmas de Gran Canaria 4% de la ejecución material (393,89916 x 0,04) = **12,60477 € / m² construido**

Seguro Decenal

Seguro decenal 1% de la ejecución material (393,89916x 0,01) = **3,93899 €/m²**
Inspección Técnica (OCT) 1% de la ejecución material (393,89916 x 0,01)= **3,93899 €/m²**

Gastos por seguros e Inspección Técnica en la obra = 7,87798€/m²
Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% de la ejecución material 393,89916 x 0,01) = **3,93899 €/m²**
TOTAL IMPUESTOS Y OTROS GASTOS = 24,42174 €/m²

VC = Presupuesto ejecución por contrata (Presupuesto de Ejecución Materia mas gastos generales y beneficio industrial de constructor), impuestos que graban la construcción y otros gastos necesarios.

VC =468,74 + 30,35388 €/m² + 24,42174=523,51562 €/m²construido

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL TERRENO:

Aplicando la fórmula recogida en el Artículo 22 del Reglamento de Valoraciones:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VRS = (353,22 €/m²/ 1,40) – 523,51562) = -271,21562€/m²construido

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
346

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q
W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO DE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Según criterio de la Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias cuando no se alcance en los garajes el mínimo beneficio previsto en la Orden ECO/805/2003, no se considerará el citado uso; al no alcanzarse el mismo en la presente valoración no se considera el uso de garaje.

VIII.- La hoja de aprecio del solicitante no se acepta por lo siguiente:

- La edificabilidad utilizada es de 2 m^2/m^2, siendo la que le atribuye la ordenanza de aplicación, sin embargo no es lo que se establece en el **artículo 20.3 del RD 1492/2011**, donde dice:

  "....Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración....
  Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, ***se les atribuirá la edificabilidad media,*** *así definida en el artículo siguiente, y* ***el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo*** *en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*

Por ello esta comisión hace el cálculo de la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo obteniéndose una edificabilidad media de **=1,78463m²c/m²s**

- Los testigos utilizados en la hoja de aprecio del solicitante no se pueden ubicar con exactitud ni ver imágenes, con lo que se desconoce la tipología, antigüedad, estado de conservación, etc., por lo que no se puede cuestionar la idoneidad de los mismos.

- En su estudio de mercado utiliza un coeficiente corrector por situación de 1,05 y 1,1 a tanto alzado sin quedar justificado.

- No se homogeneizan los testigos, sin embargo la Comisión de Valoraciones homogeneiza todos sus testigos por antigüedad y estado de conservación para hacerlo comparable con la hipotética promoción a realizar, por tratarse de una vivienda tipo de obra nueva.

- Para el valor de construcción solo considera el coste de la construcción de ejecución deducido del módulo básico del catastro, sin embargo no es correcto ya que el concepto de Valor de construcción conlleva más gastos según se establece en el articulo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, y es por lo que la Comisión de Valoraciones de Canarias calcula el valor de la construcción sumando los costes de construcción y los gastos necesarios que formarían parte de la hipotética promoción.

  "Artículo 22. *Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
34

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067S4ad12d1607ff007e426b010b02q
W0067S4ad12d1607ff007e426b010b02q
Documento firmado por:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)
Fecha/hora: 22/01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

(.....)

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. ***Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.***

IX.- El Ayuntamiento no ha realizado hoja de aprecio ni informe de valoración alguno.

Por lo expuesto,

SE ACUERDA que el justiprecio de la finca sita en la calle Isla Montaña Clara, en el barrio de La Montañeta, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria es de CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIECINUEVE EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (148.719,13€), cifra a la que hay que aplicar el 5% de premio de afección, por lo que asciende a **CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (156.155,09€).**

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer por los particulares afectados recurso potestativo de reposición ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, o alternativamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro que consideren pertinente.

Por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Y para que surta los efectos oportunos expido la presente en Las Palmas de Gran Canaria, haciendo constar que la aprobación del acta no se incluyó en el orden del día

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
398

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067 54ad12d1607ff007e426b010b02q

W0067 54ad12d1607ff007e426b010b02q

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 22/01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

de esa sesión, por lo que su aprobación está pendiente de la próxima sesión de la Comisión.

LA PRESIDENTA	LA SECRETARIA
M.ª. Isabel Cubas Marrero	**María Rosales Presa**

W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W0067754ad12d1607ff007e426b010b02q

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
345

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANAR | 22/01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

idealista

Profesional
Elisabeth Cubas

Roan
Madrid

928 925 078
Ref.: Can- Isla Gr...



Nota personal

Piso en venta en Isla de la Graciosa, 26

Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

105.700 €

63 m² | 2 hab. | Bajo exterior sin ascensor

Características básicas

63 m² construidos, 58 m² útiles
2 habitaciones
1 baño
Segunda mano/buen estado
Orientación este
Construido en 2009
Certificación energética: G
(IPE no indicado)

Edificio

Bajo exterior
Sin ascensor

Comentario del anunciante

"Activo bancario nuevo. Se distribuye en dos dormitorios, salón-cocina y baño. Cuarto azotea. El edificio no tiene garaje. Zona tranquila de La Montañeta.
No dude en realizar visita.
Dispone de baño y varias estancias. Todo exterior. Nota: Gastos e impuestos no incluidos. Los datos expuestos son meramente orientativos, y pueden estar sujetos a errores u omisiones involuntaria."

Ubicación

J006754ad12e160600107e4087010b02k

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J006754ad12e160600107e4087010b02k

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
350

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
J00675 4ad12e1606001 07e4087010b02k
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J00675 4ad12e1606001 07e4087010b02k

Isla de la Graciosa, 26
Barrio Tafira
Distrito Tafira
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
37

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA - AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	01/2020 11:02

ENTRADA
2020 - 11043
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

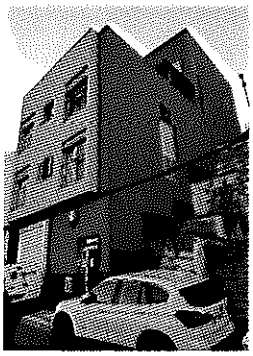
idealista

Profesional
INMOHOME CANTERAS

INMOHOME CANTERAS
Alquiler y Venta de Inmuebles

INMOHOME CANT...
Las Palmas De Gran Canaria

928 926 274
Ref.: EDE027



Nota personal

Piso en venta en cl riquianez

Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

96.400 €

61 m² 1 hab. 2ª planta exterior sin ascensor

Características básicas

61 m² construidos
1 habitación
1 baño
Segunda mano/buen estado
Trastero
Certificación energética: en trámite

Edificio

Planta 2ª exterior
Sin ascensor

Comentario del anunciante

"Venga a ver este piso en venta totalmente reformado, es una segunda planta, sin ascensor, pero solo hay que subir una planta. Consta de 61 m2 construidos distribuidos en: un dormitorio, un vestidor, un baño, salón, cocina, trastero en la azotea. Situado en la zona del fondillo, muy tranquilo. El precio de venta no incluye impuestos propios de la transmisión, gastos de notaría, registro, ni cualquier otro que según la ley pueda corresponder al comprador. Los datos expuestos son meramente orientativos y se encuentran sujetos a errores u omisiones involuntarias."

Ubicación

cl riquianez
Barrio Tafira
Distrito Tafira
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

J006754ad12e160600107e4087010b02k

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J006754ad12e160600107e4087010b02k

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
352

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 01/06/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

idealista

Profesional
Elsa Cabrera Sosa

RE/MAX ARCOIRIS CENTRAL

RE/MAX Arcoiris C...
Las Palmas De Gran Canaria

928 432 046
Ref.: 3310-10842



Nota personal

Piso en venta en Juncal

Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

112.000 €

50 m² 1 hab. 1ª planta exterior con ascensor Garaje incluido

Características básicas

50 m² construidos, 47 m² útiles
1 habitación
1 baño
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Certificación energética: en trámite

Edificio

Planta 1ª exterior
Con ascensor

Comentario del anunciante

"Luminoso y coqueto piso de 50 m2 con vistas a la montaña.
En edificio de dos plantas situado en Tafira (El Lomo). Disfrutará de espectaculares salidas y puestas de sol en un entorno natural de orientación sur.
Consta de una cocina amueblada, acogedor salón, amplio dormitorio con armario empotrado con estupenda distribución, baño con bañera, patio con armario y tendedero. Cuenta con una azotea transitable con cuarto lavadero u otra utilidad de 4 m2 y gran plaza de garaje de 19 m2 incluida en el precio. Para entrar a vivir, totalmente reformado y cercano a los servicios de transporte público.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
388

J0006754ad12e160600107e4087010b02k

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J0006754ad12e160600107e4087010b02k

Documento firmado por: | Fecha/Hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2020 - 11043
22/01/2020 11:02

No pierda la oportunidad de vivir en un entorno tranquilo y cercano de la ciudad.
Información sin ningún tipo de compromiso.
Los gastos de notaría, registros e impuestos no están incluidos en el precio."

Ubicación

Juncal
Barrio Tafira
Distrito Tafira
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

J006754ad12e160600107e4087010b02k

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J006754ad12e160600107e4087010b02k

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
374

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 22/01/2020 11:02

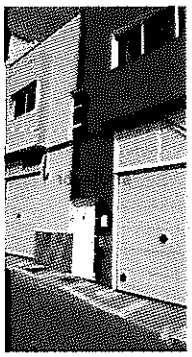
ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

idealista

Profesional
Sandra Rodriguez

MC Santana
Las Palmas De Gran Canaria

928 924 861
Ref.: S/H7678396



Nota personal

Piso en venta en Riquianez

Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

110.983 €

69 m² 2 hab. Bajo exterior sin ascensor

Características básicas

69 m² construidos, 56 m² útiles
2 habitaciones
1 baño
Segunda mano/buen estado

Construido en 2004
Certificación energética: (IPE no indicado)

Edificio

Bajo exterior
Sin ascensor

Comentario del anunciante

"Vivienda en zona muy tranquila a 10 minutos de Las Palmas de Gran Canaria.
Cartera de Bankia, FINANCIAN EL 100%.

La vivienda está en planta baja y esta distribuida en un amplio salón-cocina equipada con muebles, dos habitaciones, un baño, solana y patio. Piso muy luminoso al ser exterior.

Fácil acceso tanto a la circunvalación como a la autovía e infinidad de servicios en la zona, centros escolares, existiendo una parada de guaguas en las inmediaciones; próximo al campus universitario de Tafira

Cerrada de dos plantas sobre rasante. Cimentación desconocida, estructura de hormigón armado, sobre carga normal, cubierta plana no trasnsitable, Cerramientos exteriores con bloque de hormigón, espesor de cerramientos ex: 20 cm. Carpintera exterior de aluminio. Revestimiento Ext 1: enfoscado. Revestimiento Ext. 2 aplacado de piedra.

Gastos e impuestos no incluidos en el precio. Los datos expuestos son meramente orientativos, y pueden estar sujetos a errores u omisiones involuntarias incluido el precio, es posible que haya sufrido alguna variacion. Mas información 622 446 433 atendemos WhatsApp. "

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
358

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J00675f4ad12e16060010 7e4087010b02k

J00675f4ad12e16060010 7e4087010b02k

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
J006754ad12e160600107e4087010b02k
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J006754ad12e160600107e4087010b02k

Ubicación

Riquianez
Urb. Monte LUz, Tafira
Barrio Tafira
Distrito Tafira
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

idealista

Profesional
Dora Trujillo

928493720
Best House

BEST HOUSE in th...
Las Palmas De Gran Canaria

928 370 968
Ref.: 8766-DT



Nota personal

Piso en venta en calle Los Berrazales

Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

145.000 €

100 m² 3 hab. 2ª planta exterior sin ascensor Garaje incluido

Características básicas

100 m² construidos, 90 m² útiles
3 habitaciones
2 baños
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Construido en 2017
Certificación energética: en trámite

Edificio

Planta 2ª exterior
Sin ascensor

Comentario del anunciante

"Piso seminuevo en venta en el Fondillo, Tafira.
Amplio piso situado en un edificio de sólo 4 vecinos, 2 por planta. La vivienda consta de 3 dormitorios, el principal con baño completo en suite, salón, cocina completamente amueblada y equipada y otro segundo baño. Además cuenta con dos plazas de garaje y trastero de 4 m2. Es una segunda planta sin ascensor."

Ubicación

Calle Los Berrazales
Barrio Tafira
Distrito Tafira
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
357

J006754ad12e16060107e4087010b02k

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J006754ad12e16060107e4087010b02k

Documento firmado por:
Fecha/Hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
J006754ad12e160600107e4087010b02k
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J006754ad12e160600107e4087010b02k

idealista

Profesional
APROPIEDADES

APROPIEDADES
Las Palmas De Gran Canaria

928 194 351
Ref.: JT



Nota personal

Piso en venta en calle Isla de la Graciosa, 26

Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

125.000 €

78 m² 3 hab. Bajo exterior sin ascensor

Características básicas

78 m² construidos, 68 m² útiles
3 habitaciones
2 baños
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Certificación energética: en trámite

Edificio

Bajo exterior
Sin ascensor

Comentario del anunciante

"Vivienda Luminosa en S. Fco. de Paula, con 3 habitaciones. Cocina equipada completa y Salón comedor hacia vistas exteriores. Baño y aseo. Persianas seguridad. Edificio pocos años. Calidades.

A 10 m. de Las Palmas. Posibilidad amueblado. Cuarto en azotea."

Ubicación

Calle Isla de la Graciosa, 26
Barrio Tafira
Distrito Tafira
Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
358

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANA | 22/01/2020 11:02

ENTRADA
2020 - 11043
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Gobierno de Canarias

Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial

Comisión de Valoraciones de Canarias

Adjunto le remito certificación del acuerdo adoptado por la Comisión de Valoraciones de Canarias de 19 de diciembre de 2019, relativo al expediente **85/2016 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UNA FINCA SITA EN LA CALLE ISLA DE MONTAÑA CLARA, EN EL BARRIO DE LA MONTAÑETA DE TAFIRA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**, indicándole que por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Así mismo se adjunta documentación relativa a los testigos tomados en cuenta para el cálculo del valor en venta.

Las Palmas de Gran Canaria,

LA SECRETARIA DE LA COMISION DE VALORACIONES DE CANARIAS

[redacted]

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 22
Edificio Servicios Múltiples I – 5ª planta
928 115 227/231 928 306 886 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
355

b0067544ad12e1606bd607e4152010b028

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=b0067544ad12e1606bd607e4152010b028

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 21/01/2020 11:02

ENTRADA
2020 - 11043
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Gobierno de Canarias

Justificante de salida

GOBIERNO DE CANARIAS
REGISTRO DE ENTRADA/SALIDA
S.G.T. POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD GC

Tipo de Salida Externa
Ejercicio 2020

PRESENTACION
Signatura
Fecha 13/01/2020
Hora 14:38:09

REG. E/S	
Nº General	10795
Nº Registro	PTSS/308
Fecha	13/01/2020
Hora	14:38:09

Administración origen

A05017178	SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
O00009830	S.G.T. DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
26.40.60.00	COMISION DE VALORACIONES DE CANARIAS

Administración destino

L01350167	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
O00004148	REGISTRO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Documento	Tamaño	Validez	Huella digital
EXPTE. 85-2016 AYUNTAMIENTO LPGC	140 Kb	Original	SHA-256:7fc5a4a072f825d289c247a79e9c5adfc2a63fd01d2ce3abdd58d26b5e6995d9

Anexo	Tamaño	Validez	Huella digital
C 85 2016 LA MONTAÑETA. ANEXO 3	3 Mb	Original	SHA-256:00896361c53739859197c1e47e32b77e40e3f39052bd7a958266b0cbb3e5869c
85 2016 testigos vivienda.pdf	1 Mb	Copia simple	SHA-256:086b7e234f96f3c84fbca72af3559c9bffe215f34c0516ec29071649b5ff7900

L006754ad12e16146390 7e41b0010b02w

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=L006754ad12e16146390 7e41b0010b02w

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/2020 11:02

ENTRADA
2020 - 11043
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Gobierno de Canarias

Justificante de salida

GOBIERNO DE CANARIAS
REGISTRO DE ENTRADA/SALIDA
S.G.T. POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD GC

Tipo de Salida Externa
Ejercicio 2020

PRESENTACION
Signatura
Fecha 13/01/2020
Hora 14:38:09

REG. E/S	
Nº General	10795
Nº Registro	PTSS/308
Fecha	13/01/2020
Hora	14:38:09

Resumen ACUERDO DE LA CVC DE 19/12/2019
Observaciones

Otros datos

Tipo de transporte	**Número de transporte**
Fecha documento	**Referencia**
Usuario [redacted]	**D.N.I. Usuario**

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, a 13 de enero de 2020

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

L00675ad12e1614b3907e41b0010b02w

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/mdex.jsp?csv=L00675ad12e1614b3907e41b0010b02w

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SL DE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 22/01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2020 - 11043
22/01/2020 11:02

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 12589/2020

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ORVE ELL

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	Sin documento
GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL	

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	Las Palmas de Gran Canaria	35004

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	LEON Y CASTILLO	200				4	

Teléf./Fax	Correo Electrónico

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Vía Telemática

Documentos Aportados

- APORTAN CERTIFICACION RELATIVA AL EXPT: 85/2016 ACUERDO JUSTIPRECIO FINCA EN C/ ISLA DE MONTAÑA CLARA
- ANEXO
- ANEXO
- ORVE 0795-6075

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

En Las Palmas de Gran Canaria a 22 de enero de 2020

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

"La firma implica la aceptación plena y sin reservas de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria pueda utilizar, tanto el número de teléfono como la dirección de correo electrónico, como datos para la identificación del ciudadano en su relación con el Ayuntamiento por medios electrónicos, y el reconocimiento que los datos proporcionados han sido introducidos de forma voluntaria y responden con veracidad a la situación real de titularidad, debiendo comunicar cualquier modificación que afecte a los mismos."

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL

1006754ad12e160d98e07e421d010b02M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=1006754ad12e160d98e07e421d010b02M

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
362

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS E.L. GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANA | 22/01/2020 11:02

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11043
22/01/2020 11:02
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Excelentísimo Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

"El responsable del tratamiento de sus datos es AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. Sus datos serán tratados con la finalidad de gestión de su solicitud. La legitimación para el uso de sus datos está basada en el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable. No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal. Los datos serán destruidos una vez realizado el trámite y/o finalizados los periodos legales de conservación.
En el caso de aportar datos personales de terceras personas, el firmante declara que los datos de terceros son ciertos y que se ha informado y obtenido el consentimiento para el tratamiento de datos por parte de esta entidad eximiendo a AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA de cualquier responsabilidad por dicho incumplimiento.
Los interesados podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad dirigiéndose a los Registros Generales del Ayuntamiento, mediante la sede electrónica, sedeelectronica.laspalmasgc.es, o remitirlos por correo postal o electrónico. Igualmente, puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos si considera que sus derechos han sido vulnerados. Dato de contacto del Delegado de Protección de Datos: protecciondedatos@ayto.laspalmasgc.es.
Puede consultar/solicitar información ampliada sobre protección de datos en http://www.laspalmasgc.es/es/otras-secciones/privacidad/"

I00675 4ad12e160d98e07e421d010b02M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I00675 4ad12e160d98e07e421d010b02M

363

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/01/2020 11:02

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ORVE ELL

(04) Servicio de Urbanismo

Nº Registro: 2020 - 11043 22/01/2020

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

RECIBO DE PRESENTACIÓN

A fecha 22/01/2020, a las 11:02 horas, se ha presentado presencialmente, el apunte que sigue en el LIBRO GENERAL DE REGISTRO DE ENTRADA de esta entidad.

Datos Generales

Nº Anotación Registral: 2020 - 11043
Fecha y Hora de Registro de Entrada: 22/01/2020 11:02:00
Nº Solicitud: 2020-12589

Titular o Interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	Sin documento
GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL	

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	Las Palmas de Gran Canaria	35004

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	LEON Y CASTILLO	200				4	

Teléf./Fax	Correo Electrónico

Extracto

ASUNTO: ORVE ELL
EXPONE:
SOLICITA: se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

Documentos Aportados

- 0QyA4NSAyMDE2IExBIE1PTIRBw5FFVEEuIEFORVhPIDMIIVAO1.pdf - 66717474B3A862A7843F273454902B71850A9ED7
- 1852016testigosvivienda1.pdf - 783CCDBDC96F531AA37D6F60AA646E2F93779E3E
- 2RVhQVEUuIDg1LTIwMTYgQVIVTIRBTUIFTIRPIExQR0M9FYtz1.pdf - A0F9F769E5C3D2B642755BF49CF4133AAD123B18
- 3JustificanteS10795PTSS3081301202014380920200113.1438121.pdf - D0E3304D430AECA71DA26AC54B15C20287CC6769
- Solicitud - Instancia.pdf - 3C991A39411BB970CB2DC2363F5249F9CBDB6A06

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Z006754ad134160e5b407e41df010b02C

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Z006754ad134160e5b407e41df010b02C

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	22/01/2020 11:02

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Área de Gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental

Servicio de Urbanismo
Ref: Solicitud de Informe
JDZ/rvv

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
REGISTRO GENERAL
07 FEB. 2020
SALIDA
Nº 6366

Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.
Plaza de la Constitución nº 2-4º planta
35003 Las Palmas de Gran Canaria

Nº de orden	8/2020
Objeto del Informe	Solicitud de confección de informe sobre el justiprecio fijado por la Comisión de Valoraciones de Canarias del expediente 09005(EXP)

EL CONCEJAL DE GOBIERNO
DEL ÁREA DE URBANISMO, EDIFICACIÓN
Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL,
Javier Erasmo Doreste Zamora

SOCIEDAD MUNICIPAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, S.A.
C.I.F. A-35680844
- 6 FEB 2020
ENTRADA 341

Plaza de la Constitución, n.º 2-2ª planta
35003 Las Palmas de Gran Canaria
Telf. 928 44 60 24

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
365

Código Seguro de verificación:pONxWk6r60FDKIoOaSmf0w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad)		FECHA	07/02/2020
ID. FIRMA	afirme.redsara.es	pONxWk6r60FDKIoOaSmf0w==	PÁGINA	1/1

pONxWk6r60FDKIoOaSmf0w==

Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presupuestaria

Astº. Informe justiprecio CVC del exp 09005
Expte. n.º de orden 8/2020
Ref.: MMCccd 2020-02-14

ASUNTO: Encargo de confección de informe sobre el justiprecio fijado por la Comisión de Valoraciones de canarias del expediente 09005(EXP)

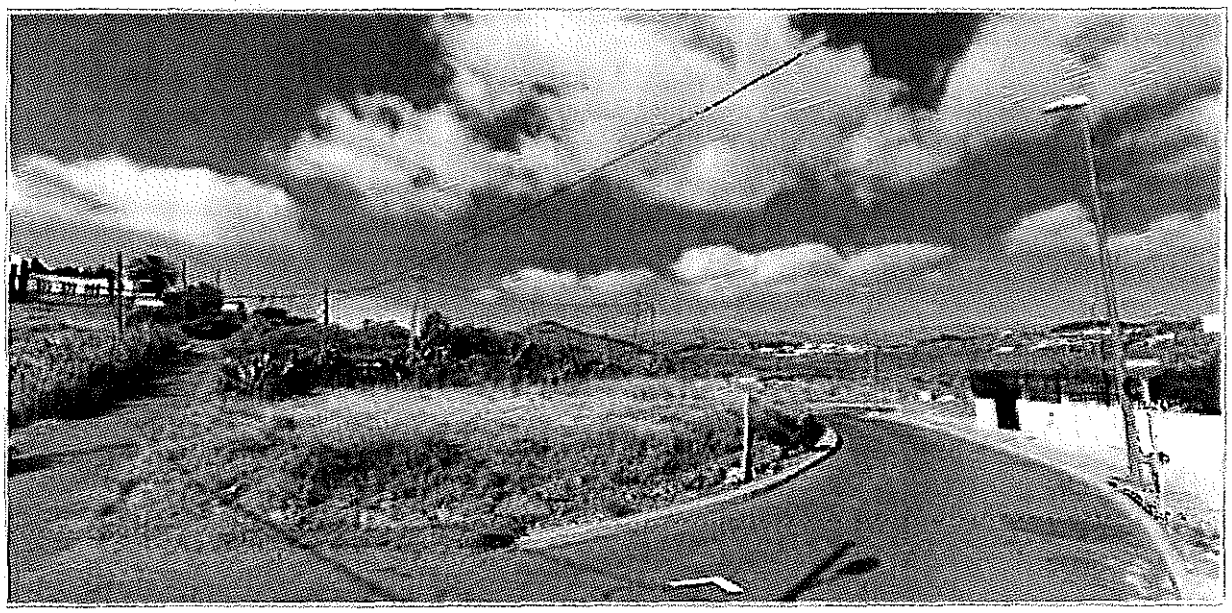
Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

INFORME SOBRE EL JUSTIPRECIO FIJADO POR PARTE DE LA COMISIÓN DE VALORACIÓN DE CANARIAS, EN FECHA 19 DE DICIEMBRE DE 2019 DE LA FINCA SITUADA EN LA CALLE ISLA MONTAÑA CLARA S/N, BARRIO DE LA MONTAÑETA DE TAFIRA.

1.- IDENTIFICACIÓN

1.1.- SITUACIÓN

La finca que se valora en el presente informe se encuentra en la calle Isla de Montaña Clara s/n, barrio de la Montañeta de Tafira, 35017, Las Palmas, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, Isla de Gran Canaria.

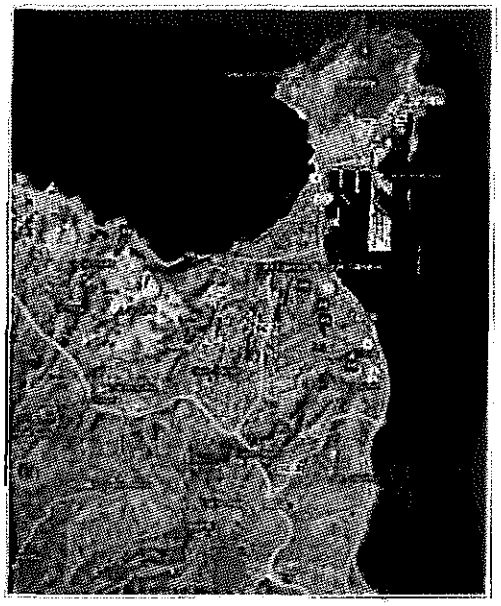


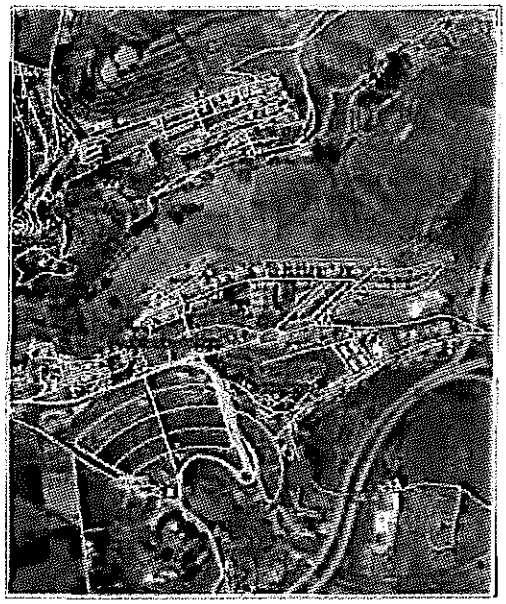
C.I.F A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

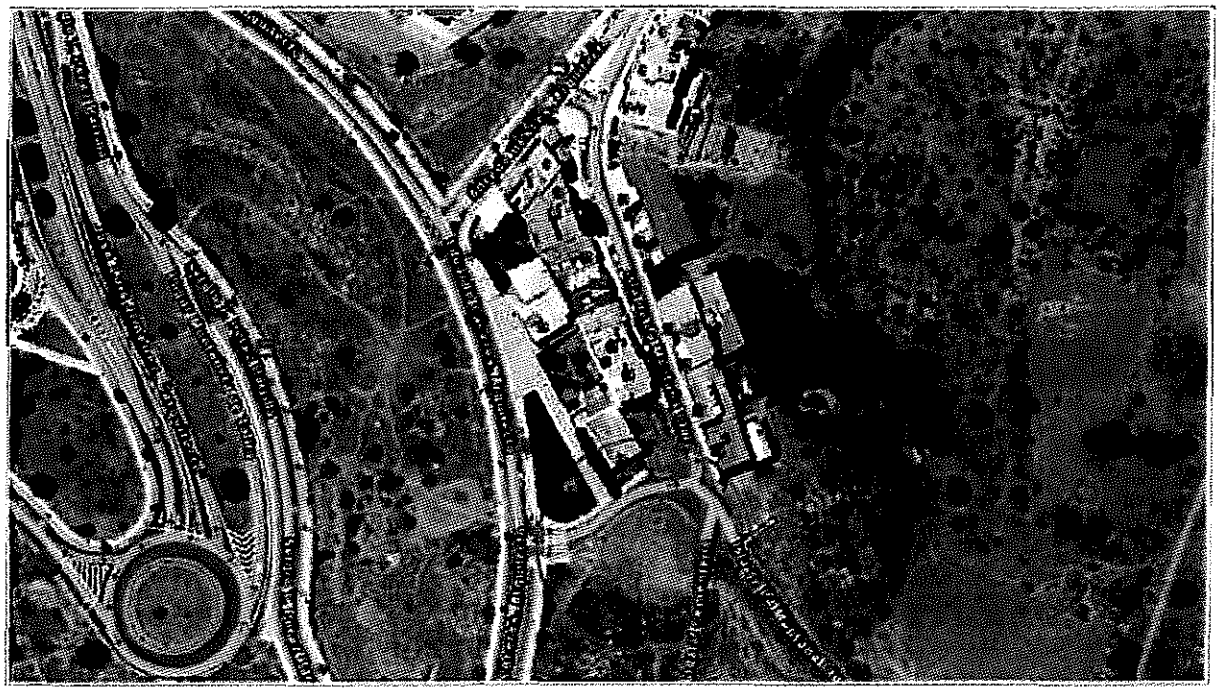
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
36

Astº. Informe justiprecio CVC del exp 09005
Expte. n.º de orden 8/2020
Ref.: MMCccd 2020-02-14

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26268, Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001







Ortofoto Visor Grafcan

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
368

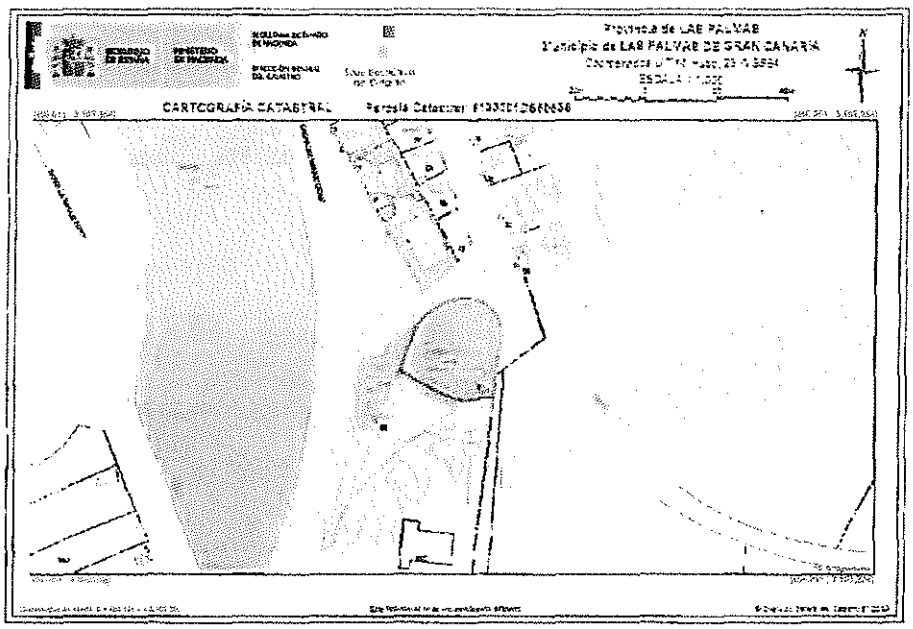
C.I.F A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

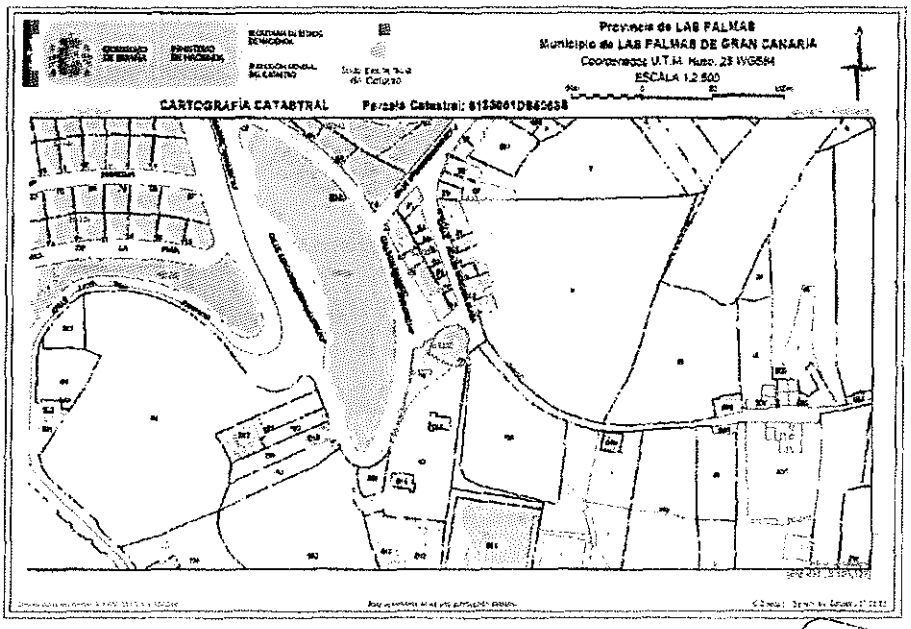
Asfº. Informe justiprecio CVC del exp 09005
Expte. n.º de orden 8/2020
Ref.: MMCccd 2020-02-14

1.2.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL

No se aporta.

1.3.- DESCRIPCIÓN CATASTRAL





Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 58, Sección 8, Hoja GC-26286. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

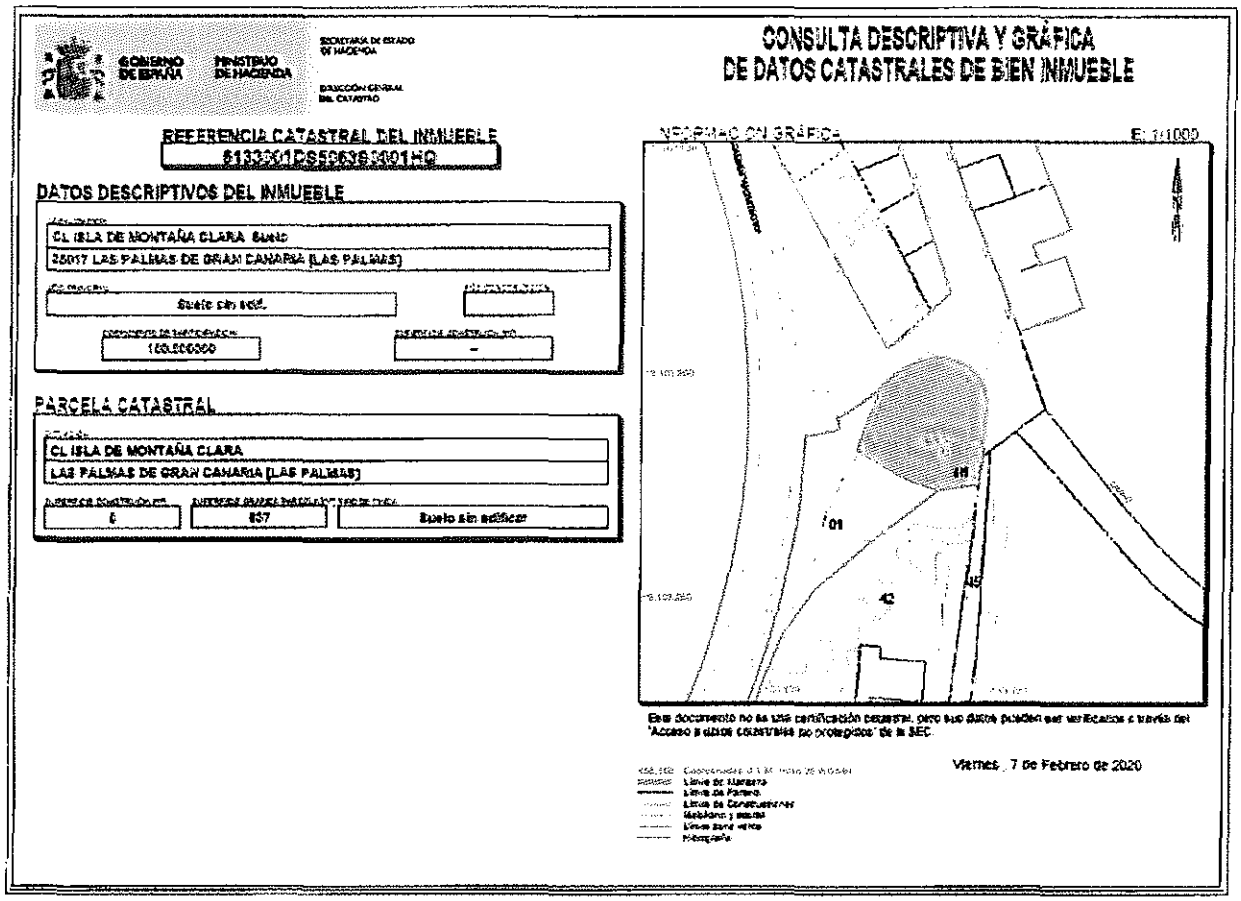
C.I.F A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
269

Astº. Informe justiprecio CVC del exp 09005
Expte. n.º de orden 8/2020
Ref.: MMCcod 2020-02-14

REFERENCIA CATASTRAL	6133001DS5063S0001HQ
DIRECCIÓN CATASTRAL	C./ ISLA DE MONTAÑA CLARA
SUPERFICIE PARCELA	637 m²s

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26256, Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6133001DS5063S0001HQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

CL ISLA DE MONTAÑA CLARA Suelo
35017 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

Suelo sin edif.

160.000000 | -

PARCELA CATASTRAL

CL ISLA DE MONTAÑA CLARA
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

0 | 637 | Suelo sin edificar

VISUALIZACIÓN GRÁFICA — E: 1:1000

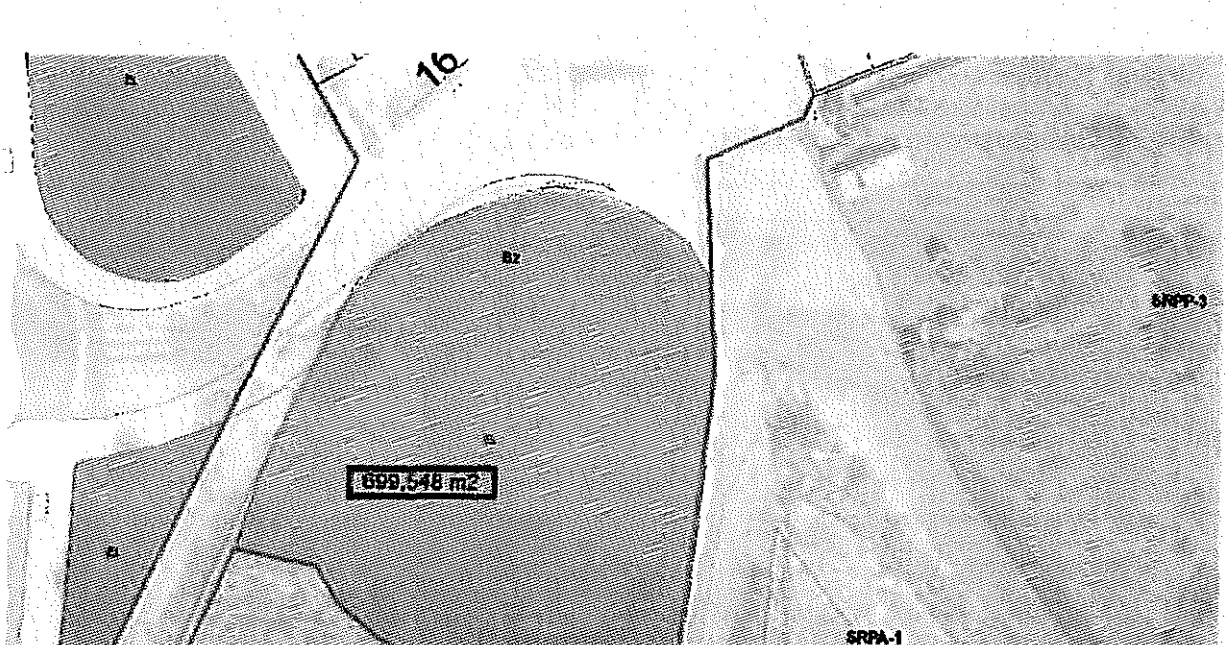
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC

Viernes, 7 de Febrero de 2020

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
310

Astº. Informe justiprecio CVC del exp 09005
Expte. n.º de orden 8/2020
Ref.: MMCcod 2020-02-14

1.4.- SUPERFICIE MEDIDA SOBRE GEOPORTAL



2.- SUPERFICIE ADOPTADA

En éste informe se adopta la superficie comprobada sobre aplicativo Geoportal del Ayuntamiento de Las Palmas:

Superficie de parcela **699,548 m²s**

C.I.F A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

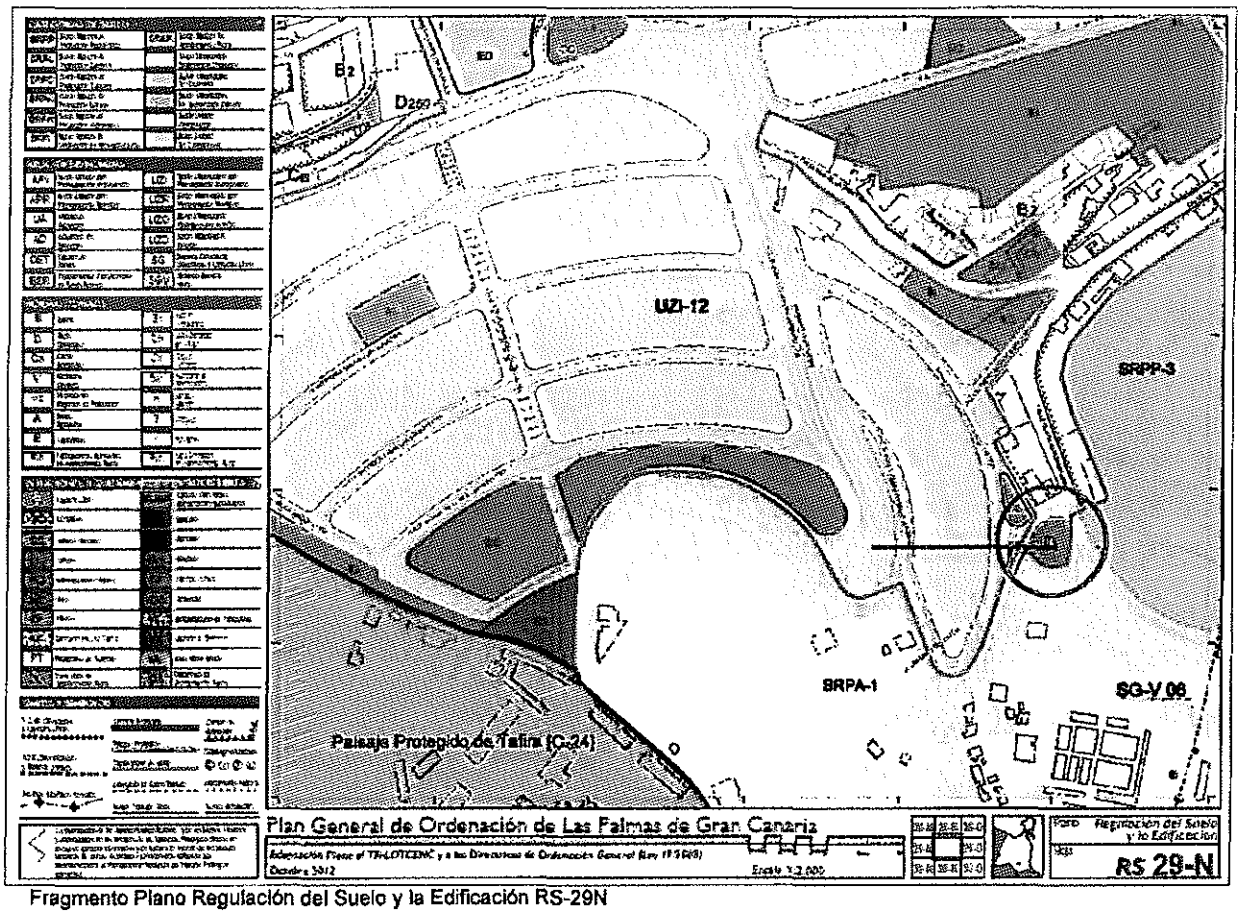
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266, Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Según consulta normativa urbanística vigente, Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, adaptación plena al TR-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación General, de octubre 2012, plano de regulación del suelo y la edificación RS-29 N, el inmueble objeto de éste informe está calificado como Espacio Libre EL.

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266, Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001



Fragmento Plano Regulación del Suelo y la Edificación RS-29N

Por tanto, la parcela objeto de valoración está clasificada como **Suelo Urbano Consolidado, calificada como Espacio Libre.**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Astº. Informe justiprecio CVC del exp 09005
Expte. n.º de orden 8/2020
Ref.: MMCccd 2020-02-14

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1 TIPO DE NÚCLEO

Capital de provincia, con actividad dominante múltiple y densidad de edificación alta.

4.2 POBLACIÓN

El censo de población existente en el municipio es de 379.925 habitantes (2019), con una evolución de la población estable.

4.3 ENTORNO

El grado de consolidación del entorno es medio alto

El uso dominante del entorno es el residencial.

4.4 INFRAESTRUCTURAS URBANAS

El nivel de conservación, y calidad del Alumbrado, Alcantarillado, Abastecimiento, y vías públicas es medio.

4.5 EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos Deportivo, Escolar, Sanitario, Lúdico y Espacios Libres son medios.
Los equipamientos Comercial y aparcamientos son escasos.
Las comunicaciones urbanas e interurbanas son buenos.

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26296, inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

C.I.F A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266, Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

5.- DISCREPANCIA CON EL INFORME DE LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS.

Estudiados los criterios de Valoración y el Justiprecio señalado por la CVC, respecto al expediente de referencia, se observan que se ajustan a la legislación de aplicación en materia de valoraciones, aunque entendemos que algunos criterios y parámetros nos han sido adecuadamente empleados, y enumeraremos a continuación.

MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

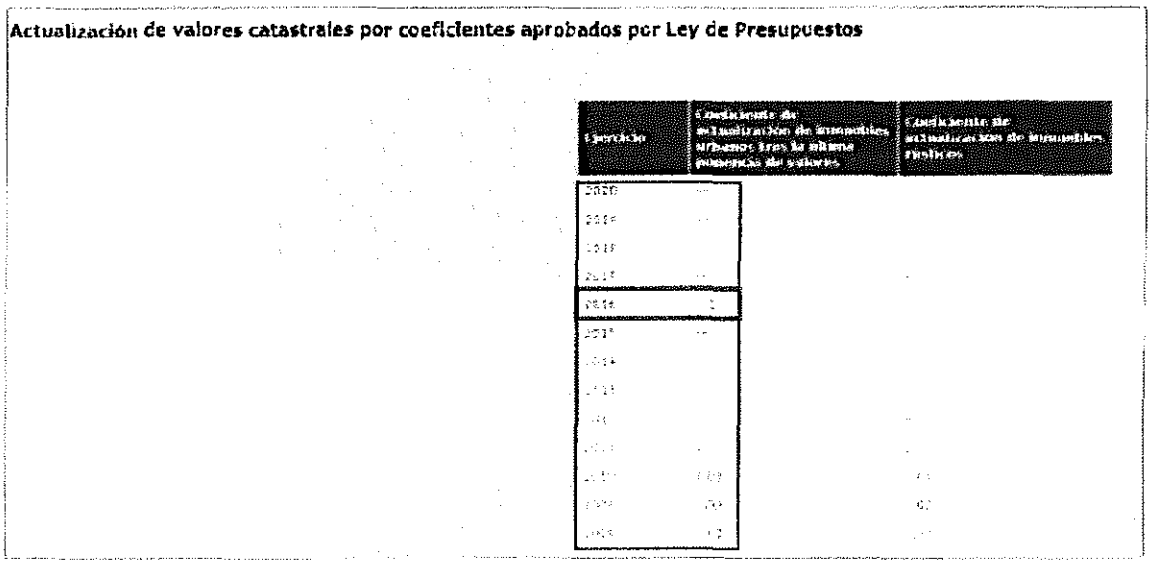
ANÁLISIS DEL MERCADO

Aceptando el estudio de mercado de viviendas plurifamiliares entre medianeras emitido por la CVC, aunque consideramos que el mejor producto inmobiliario que se debe promover es el de viviendas unifamiliares en función de la demanda y oferta actual del ámbito homogéneo donde se ubica la parcela que se valora en el informe, este estudio, establece, como valor unitario homogeneizado Vv = 1.245,19 €/m²

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN

El coste de la construcción sólo se ha realizado acorde exclusivamente al RD 1020/1993 de 25 de junio, sin tener en cuenta los costes establecidos por los baremos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias u otra base publicada oficialmente que permite homogeneizar costes y criterios.

No se ha calculado correctamente el coste de construcción MBC2 al año 2016, ya que en ese año en el municipio de Las Palmas, se modifica ese parámetro como sale publicado en la página de la oficina virtual del Catastro. Por lo que se minusvalora el coste de construcción aplicado.



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
314

MBC2 2016 = 650 x 1,02 x 1,01 x 1 x 1 x 1 x 1 x 1 x 1. 1 = 736,59 €/m²

Según la norma 20 del RD 1020/93 se establecen coeficientes que corrigen éste módulo según el uso, tipología, y categoría:

Para tipología residencial, viviendas colectivas de carácter urbana, en manzana cerrada, categoría 4, el coeficiente corrector sería 1,00, lo que determina un presupuesto de ejecución por contrata de :

Presupuesto de ejecución por contrata 736,59 x 1,00 = 736,59 €/ m²c

Presupuesto de ejecución material 736,59 / 1,19 = 618,98 €/ m²c

Honorarios Facultativos 47,6984 €/m²

Impuestos y otros gastos 43,3286 €/m²

por tanto Vc:

Vc = 736,59 + 47,6984 + 43,3286 = 827,617 €/m²

Este valor representa un 9,85 % superior al calculado por la CVC, y por tanto repercute de manera considerable en el valor final del inmueble.

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL TERRENO PARA EL USO VIVIENDA

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

$$VRS = \frac{1.245,19}{1,4} - 827,617 = 61,80\ €/m^2$$

VALOR DEL SUELO

VS = VRS x E

E, edificabilidad calculada por la CVC 1,78463 m² c/m² s x 642 m² s = 1.145,73 m²

VS = 61,80 €/m² x 1.145,73 m² = 70.806,11 €

Este valor representa un 45% menos que el calculado por la CVC

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
37

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26286, Inscripción 1ª el 8 de Junio de 2001

Astº. Informe justiprecio CVC del exp 09005
Expte. n.º de orden 8/2020
Ref.: MMCccd 2020-02-14

DEBERES Y CARGAS PENDIENTES

Aceptando los Costes de Urbanización pendientes de materialización calculados por la CVC que ascienden a 8.290,21 €, la valoración del suelo resultaría:

Vso = 70.806,11 € - 8.290,21 € = 62.515,90 €

Por tanto, si se hubiesen aplicado bien los parámetros del Valor de Construcción Vc, y aceptando el resto de parámetros calculados por la CVC, el valor de tasación de la parcela que se valora resultaría 62.515,90 € en vez de los 148.719,13 €.

PARÁMETROS	INFORME CVC	INFORME CORREGIDO
Vv	1.245,19 €/m²	1.245,19 €/m²
Vc	752,3827	827,617 €/m²
Vs	157.009,34 €	**70.806,11 €**
Vso	148.719,13 €	62.515,90
Justiprecio	156.155,09 €	65.641,95 €

Se procede en éste informe al cálculo del justiprecio acorde a los parámetros corregidos y a la hipótesis planteada para su obtención.

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26286. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
376

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-25266. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

6.- MÉTODO VALORACIÓN

De la documentación que figura en los anexos del informe se desprende que la finca a expropiar esta en situación de suelo urbanizado

La fecha a la que debe referirse el presente informe de valoración, 6 de octubre de 2016, debe inscribirse en el siguiente marco legislativo

Marco Legal:

1) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 21. *Situaciones básicas del suelo.*

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el 8que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

Artículo 37. *Valoración en el suelo urbanizado.*

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

2)Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Artículo 19. *Valoración en situación de suelo urbanizado.*

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26268, Inscripción 1ª el 6 de junio de 2001

Artículo 23. *Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.*

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.
b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Artículo 24. *Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.*

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:
La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

a) Localización.
b) Uso.
c) Configuración geométrica de la parcela.
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
e) Superficie.
f) Antigüedad y estado de conservación.
g) Calidad de la edificación.
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
i) Fecha de toma de datos del comparable

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.
En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.
Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \frac{1-\beta \cdot F}{1-\beta_i \cdot F}$$

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Astº. Informe justiprecio CVC del exp 09005
Expte. n.º de orden 8/2020
Ref.: MMCccd 2020-02-14

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.
Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.
F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.
β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.
βi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β, se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.
3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.
Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.
4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.
Artículo 18. *Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.*

4. El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2}\right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.
C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.
A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

Fa = Fc + (Fr - Fc) . i

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.
Fc = fecha de construcción o implantación.
Fr = fecha de reforma o rehabilitación
i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

C.I.F A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
37

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Siendo:

i = 0.25 con reforma mínima.
i = 0.50 con reforma media.
I = 0.75 con reforma total.
i = 1.00 en caso de rehabilitación.

El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores.
A los efectos de aplicación de este coeficiente, se contemplan los siguientes casos de reforma:
Rehabilitación integral -Cuando las obras de reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas, permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. El índice de antigüedad de la construcción en este caso, será el que corresponde a la fecha de rehabilitación.

Reforma total - Cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Reforma media - Cuando las obras de reforma afecten a fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas, y suponiendo un coste superior al 25% e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Reforma mínima - Cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Artículo 26. *Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación.*

El valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el artículo 20.

Artículo 20. *Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.*

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Artículo 21. *Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.*

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 58, Sección 8, Hoja GC-28266, Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

Astº. Informe justiprecio CVC del exp 09005
Expte. n.º de orden 8/2020
Ref.: MMCcod 2020-02-14

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.
VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.
VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.
SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.
SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

Acorde al artículo 23 de éste reglamento, el valor de tasación del inmueble será el superior de ambos valores

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.
b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Artículo 22. *Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.*

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
EI = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRSI = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

C.I.F A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.
Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.
3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
3582

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas. Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-28286. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26265, Inscripción 1ª el 8 de Junio de 2001

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.
4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

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

TÍTULO VII
Expropiación forzosa

Artículo 319. Supuestos expropiatorios.

1. La expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los siguientes supuestos de utilidad pública:
a) Para la vinculación de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, se considerarán incluidos en estos terrenos los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento, en particular la conexión con las redes generales, o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.
b) Para la constitución o dotación del patrimonio público de suelo.
c) Por la declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:

1.º) Inobservancia de los plazos fijados para la formulación del planeamiento o la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.
2.º) La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles.

d) Por la inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas.
e) Por la declaración o catalogación administrativas formales, conforme a la legislación urbanística o la sectorial aplicable, del valor cultural, histórico-artístico o medioambiental de terrenos o edificios que los haga merecedores de su preservación o especial protección.
f) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas, así como a usos declarados de interés social.

2. La delimitación de la unidad de actuación o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras a) y f) y la aprobación del catálogo o de la medida de preservación o protección en los contemplados en la letra e) del apartado anterior, así como de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación en todos los casos restantes incluidos en dicho apartado, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

Artículo 320. Ocupación: requisitos en caso de urgencia.

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la ocupación de los bienes y derechos afectados se realizará en la forma prescrita por esta ley.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

2. Cuando se siga el procedimiento de tasación individualizada, la declaración de urgencia en la ocupación en la legislación general de expropiación forzosa deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.
3. El acta de ocupación y el acta de pago del importe del justiprecio fijado por la Administración en la aprobación definitiva del proyecto, o, en su caso, el resguardo del correspondiente depósito, serán título bastante para la inscripción de los bienes objeto de la expropiación en el Registro de la Propiedad, a favor del expropiante o del beneficiario de la expropiación.

Artículo 321. Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.

En caso de discrepancia de las personas propietarias y restantes titulares de derechos con la hoja de aprecio formulada por la administración expropiante, la fijación definitiva en vía administrativa del justo precio corresponderá a la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Artículo 322. Mutuo acuerdo.

1. Durante la tramitación del procedimiento expropiatorio y antes del acto por el que se fije definitivamente en vía administrativa el justo precio, la administración actuante y los titulares de los bienes y los derechos objeto de aquel procedimiento podrán determinar dicho justo precio por mutuo acuerdo, de conformidad con la legislación general aplicable.
2. El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualquier otra de la que sea titular la administración actuante o, en su caso, de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes.
3. En el caso de las actuaciones sobre el medio urbano, el pago en especie podrá realizarse sin consentimiento del expropiado, de igual modo que la liberación de expropiación tendrá carácter ordinario, de acuerdo y en las condiciones señaladas por la legislación estatal del suelo.

Artículo 323. Inactividad administrativa en la expropiación.

1. Transcurridos cuatro años desde la publicación del planeamiento que legitime la expropiación, por precisar la actuación con suficiente grado de detalle para permitir su ejecución, sin que se hubiera iniciado el correspondiente expediente, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán advertir de esta demora a la administración competente para la ejecución del plan.

2. Transcurridos dos meses desde la formulación de la advertencia prevista en el apartado anterior sin que se le hubiera notificado por la administración competente la hoja de aprecio, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán formular esta a dicha administración, determinando su presentación la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la ley y, de no ser aceptada dentro del mes siguiente, dirigirse directamente a la Comisión de Valoraciones de Canarias, que fijará el justiprecio.

3. La Comisión de Valoraciones de Canarias deberá resolver en el plazo máximo de seis meses, transcurrido el cual sin que hubiere recaído resolución expresa el interesado podrá entender desestimada su solicitud. Igualmente, desde la solicitud, el beneficiario de la expropiación quedará subrogado, en todo caso, en el pago de los tributos que graven la titularidad del suelo expropiado.

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-28286, Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
384

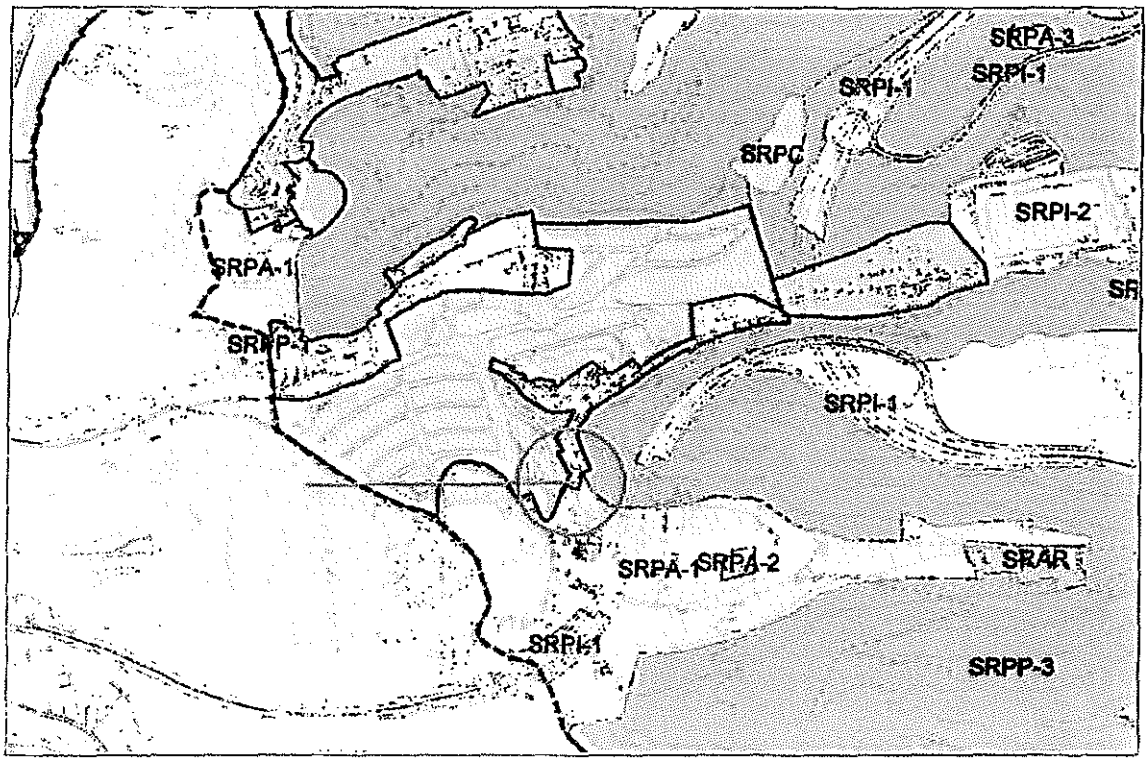
7.- VALORACIÓN DEL INMUEBLE

La finca objeto de valoración, tiene la calificación de Espacio Libre EL, según la premisa referida anteriormente, y no tiene una edificabilidad asignada por lo que se le atribuirá la edificabilidad media y el uso del ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipología la ordenación lo haya incluido.

7.1.- CÁLCULO EDIFICABILIDAD MEDIA

Determinación del ámbito espacial homogéneo.

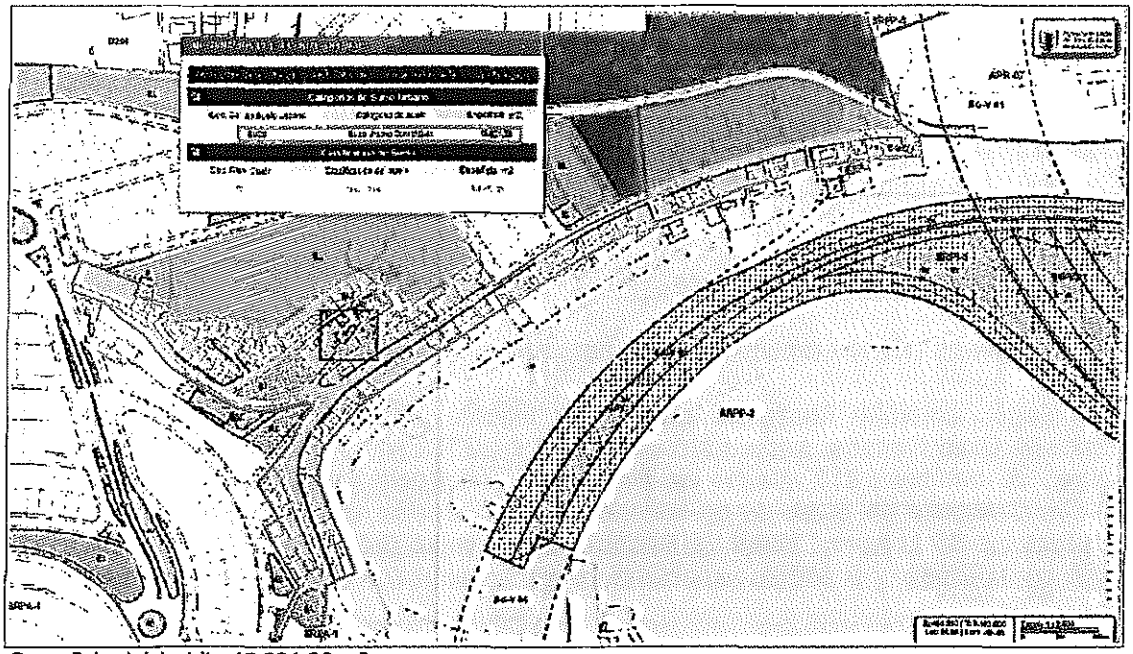
Según consulta normativa urbanística vigente, Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, adaptación plena al TR-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación General, de octubre 2012, planos de Regulación del Suelo y la Edificación 28O, 29O, y 29N Plano de Categoría del Suelo, la parcela objeto de valoración, que se recoge en el plano RS-29N está afectada por la norma zonal EL Espacio Libre, dentro del ámbito de la ordenanza B2, suelo urbano consolidado, y el ámbito espacial homogéneo es el que se grafía a continuación:



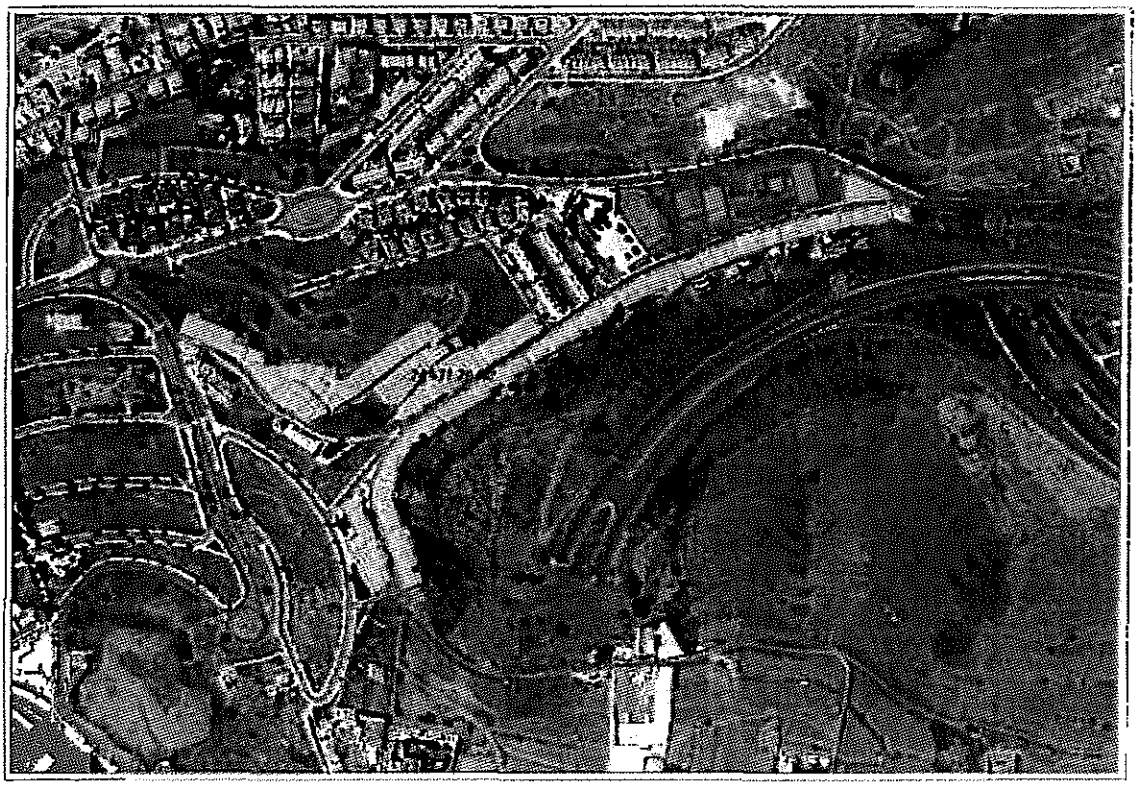
Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26286, inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
38

Astº. Informe justiprecio CVC del exp 09005
Expte. n.º de orden 8/2020
Ref.: MMCccd 2020-02-14



Superficie del ámbito 45.621,20 m²



Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 58, Sección 8, Hoja GC-26286. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

Astº. Informe justiprecio CVC del exp 09005
Expte. n.º de orden 8/2020
Ref.: MMCcod 2020-02-14

Delimitado el ámbito espacial homogéneo, se realiza consulta a través del aplicativo informático del Visor GEOPORTAL AYUNTAMIENTO LAS PALMAS, se obtiene:

ÁMBITO DE APLICACIÓN	**Visor GEOPORTAL AYUNTAMIENTO LAS PALMAS**	**45.621,25 m²s**

Existe inmueble catalogado calificado como Dotacional Cultural de 666,22 m² de parcela que no se tiene en cuenta en el ámbito homogéneo ni en las superficies Dotacionales a computar.

SUPERFICIE A DESCONTAR DEL ÁMBITO HOMOGÉNEO DE APLICACIÓN	666,22 m²s

ÁMBITO ESPACIAL AJUSTADO CORREGIDO

45.621,25 m²s – 666,22 = 44.955,03

TOTAL ÁMBITO ESPACIAL CORREGIDO AJUSTADO A VISOR	**44.955,03 m²s**

DOTACIONAL	
Servicios Sociales	8.451,56 m²s
Espacios Libres	1.358,66 m²s
Red Viaria	10.673,53 m²s
TOTAL DOTACIONAL	20.483,75 m²s

SUPERFICIE DOTACIONAL AFECTA A DESTINO

20.483,75 m²s - 1.358,66 m²s = 19.125,09 m²s

TOTAL SUPERFICIE DOTACIONAL AFECTA A DESTINO	**19.125,09 m²s**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria 38

C.I.F A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266, Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

Superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo del uso mayoritario del ámbito, según consulta a través del aplicativo informático Visor GEOPORTAL AYUNTAMIENTO LAS PALMAS es de:

ZONA USO PORMENORIZADO	**Ordenanza Zonal B2**	**Visor GEOPORTAL AYUNTAMIENTO LAS PALMAS**	**24.471,28 m²s**

Ordenanza zonal B2, cuya edificabilidad se plantea en función de los patios necesarios, que se establecen en 10% de la superficie de la parcela, y el uso residencial predominante, tras visita del entorno del ámbito homogéneo, viviendas unifamiliares entre medianeras. Por tanto, la edificabilidad establecida es de:

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Planta Baja	1 x 0,9	0,90 m²c/m²s
Resto Plantas	1 x 0,9	0,90 m²c/m²s
TOTAL EDIFICABILIDAD		1,80 m²c/m²s

Los valores de repercusión VRSi y VRSr son iguales, por lo que su relación es 1.

Por tanto, la edificabilidad media es igual a:

EM = (24.471,28 x 1,80) / (44.955,03 - 19.125,09) = 1,7053 m²c/m²s

Edificabilidad Media = 1,7053 m²c/m²s

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26268. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
388

C.I.F A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

Astº. Informe justiprecio CVC del exp 09005
Expte. n.º de orden 8/2020
Ref.: MMCccd 2020-02-14

7.2.- HIPOTÉTICA PROMOCIÓN EN HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO

Acorde a la normativa, al principio de mayor y mejor uso, a lo que un promotor medio promovería para obtener el mayor beneficio, a la mayor rentabilidad del suelo, a la mayor demanda del entorno homogéneo, se determina que la mejor promoción a realizar es la de 10 viviendas unifamiliares entre medianeras, con superficie de sótano bajo rasante.

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA	699,55 m²s
Parcela regular	
EDIFICABILIDAD	1,7053 m²c/m²s
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL S/R	1.192,9564 m²c

La parcela objeto de valoración por expropiación, limita con suelo rústico por sus linderos sur y este. En el P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria, Capítulo 5.1 Norma Zonal B, artículo 5.1.5 Posición de la edificación de la parcela apartado 2, establece que cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres(3) metros en dicho lindero(excepto cuando la cota del terreno en el lindero posterior o lateral se a superior a la altura de la cornisa de la edificación). Aplicando el retranqueo la superficie queda reducida a una ocupación de 555,75 m² de parcela.

SUPERFICIE RESIDENCIAL		
Ocupación en 2 Plantas	555,75 x 2	1.111,5000 m²c
TOTAL SUPERFICIE RESIDENCIAL		1.111,5000 m²c
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		1,5889 m²c/m²s

La superficie edificable total en dos plantas, en la ocupación permitida, no excede la superficie ni la edificabilidad obtenida de la edificabilidad media del ámbito.

USO	SUPERFICIE TOTAL POR USOS
RESIDENCIAL	1.111,5000 m²c

PRODUCTO RESULTANTE		
USO	UNIDADES	SUPERFICIE MEDIA POR USOS
RESIDENCIAL	10	111,1500 m²c ppzc

Considerando que las viviendas tienen sótano bajo rasante, la superficie total de cada vivienda ascendería a 111,15/2 x 3 = 166,725 m² c. Superficie para la comparación con los testigos.

Ver ordenanza en páginas siguientes

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
25

C.I.F A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26286. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni garantiza derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el apartado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 15 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 las deficiencias de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 28 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Capítulo 5.1 NORMA ZONAL B

Corresponde a barrios de la ciudad consolidados generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones básicamente de Viviendas Unifamiliares, que conforman manzanas cerradas, con productos normalmente de tipo salón-vivienda.

Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión máxima de parcela que evite introducir cambios tipológicos no deseados.

Artículo 5.1.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra B en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.1.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

Artículo 5.1.3 Aplicación

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

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.1.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

   Como caso de excepción, se establece para las parcelas situadas en la calle Marianao (Salto del Negro), que la superficie máxima de las mismas será igual o inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.

3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

Artículo 5.1.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a éstos últimos.

2. Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros en dicho lindero (excepto cuando la cota del terreno en el lindero posterior o lateral sea superior a la altura de cornisa de la edificación). El plano

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 99, Sección 8, Hoja GC-26266, Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
390

C.I.F A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada, debiendo existir al menos un (1) árbol de porte.

3. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 5.1.6 Número de viviendas por parcela

1. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

2. Como caso de excepción, en las parcelas situadas en la calle Marianao (Salto del Negro) y con superficie comprendida entre trescientos cincuenta (350) y quinientos (500) metros cuadrados, el número máximo de viviendas será de cuatro (4) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.1.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

Artículo 5.1.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación será de dos (2) en las áreas de Norma Zonal B2 y de tres (3) en las áreas de Norma Zonal B3, excepto para las parcelas situadas en ladera que se regularán por el artículo 5.1.9 de las presentes Normas.

2. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura de cornisa:

   a) 2 plantas: siete con sesenta (7,60) metros.

   b) 3 plantas: once (11) metros.

3. Tanto para la B2 como para la B3, la altura a intradós del segundo forjado será de siete con quince (7,15) metros, como valor fijo.

Artículo 5.1.9 Medición de altura para edificaciones en ladera

1. Para aquellas parcelas incluidas en manzanas definidas por vías sensiblemente paralelas entre ellas y con rasantes a distinto nivel, se establece lo siguiente:

   a) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea de una (1) planta se edificará en zonas de Norma Zonal B2 tres (3) plantas hacia el vial inferior y dos (2) plantas hacia el superior, y en zonas de Norma Zonal B3, tres (3) plantas hacia cada vial.

   b) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea de dos (2) plantas se edificará tanto en zonas B2 como B3, tres (3) plantas hacia el vial inferior y dos (2) plantas hacia el superior.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC 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 publicación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.
Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26288. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

Este documento sólo tiene valor informativo. No es vinculante, el gobierno dimanado. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

c) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea superior a dos (2) plantas (7,60 m) e inferior o igual a tres (3) plantas (11 m), dependiendo del grado de consolidación (edificación) de la manzana se establece:

- Para zonas con un grado de consolidación inferior al 25%:
  - Una altura de coronación de tres plantas con respecto a la rasante inferior.
  - Una única planta con respecto a la rasante superior.
  - En consonancia, se establece un escalonamiento entre los volúmenes con fachadas a la rasante superior y a la rasante inferior de una planta.
- Para zonas con un grado de consolidación superior al 75%:
  - Una altura de coronación de tres plantas con respecto a la rasante inferior, que podría aumentar hasta cuatro si el 75%, al menos, de la edificación existente tiene cuatro o más.
  - Una planta con respecto a la rasante superior, que podría aumentar hasta dos si el 75%, al menos, de la edificación existente tiene dos o más.
  - El escalonamiento entre los volúmenes con fachadas a la rasante superior y a la rasante inferior estará en consonancia con los anteriores y será como máximo de dos.
- Para zonas con un grado de consolidación superior al 25% e inferior al 75%:
  - Una altura de coronación de tres plantas con respecto a la rasante inferior.
  - Una planta con respecto a la rasante superior, que podría aumentar hasta dos si existe edificación colindante con dos o más.
  - El escalonamiento entre los volúmenes con fachadas a la rasante superior y a la rasante inferior estará en consonancia con los anteriores y será como máximo de dos.

d) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea tres (3) plantas o más, deberá tramitarse un Estudio de Detalle al objeto de armonizar los volúmenes en el conjunto, excepto en manzanas consolidadas (edificadas en un 75% al menos) cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no se considere necesario por estar suficientemente clara la solución volumétrica a adoptar para la óptima adecuación de la edificación en el entorno.

En los supuestos a), b) y c) cuando la parcela dé a los dos viales y sea preciso escalonar la edificación, dicho escalonamiento se producirá en la mitad de la parcela. Si existiera escalonamiento en las edificaciones colindantes se valorará la alineación con alguno de ellos. En el supuesto d) el escalonamiento, si lo hubiere, será el establecido en el Estudio de Detalle.

La diferencia de cota entre rasantes, que es la que establece la solución volumétrica a adoptar o la necesidad de redacción de un Estudio de Detalle, en cada caso, debe determinarse en la sección de la parcela que pretende edificarse, evitándose así que hayan de promover la citada figura de planeamiento los propietarios de parcelas con desnivel entre rasantes inferior a tres plantas. Consecuentemente, tanto para el cálculo del grado de consolidación de la manzana, como para el estudio de las preexistencias que condicionarán la propuesta del Estudio de Detalle cuando es necesaria su redacción, habrán de tenerse en cuenta también estas parcelas que, aun no estando construidas, tienen su volumetría predeterminada.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que incorpora el contenido previsto/normativo 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 aclaración de las condiciones de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 25 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
3912

C.I.F A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266, Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

El área de estudio a los efectos de la delimitación del Estudio de Detalle es la manzana, pero en el caso de las que cuentan con una estructura de propiedad constituida por parcelas con una sola fachada, no alineadas a las dos rasantes, por tanto, parece conveniente considerar el grado de consolidación separadamente en una y otra rasante, puesto que es posible que éste difiera entre ambas. En este caso, la edificación alineada a la rasante superior evitará dejar como medianera vista su linde trasero, estableciendo un patio abierto a éste, de al menos la mitad de su longitud, tratándose el resto del mismo según el artículo sobre medianerías de las Ordenanzas Municipales de Ordenación.

2. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior y el lindero posterior limitando con suelo rústico se establece lo siguiente:

   a) Se dispondrá un bancal a modo de zócalo de tal forma que la edificación situada sobre él tenga un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y dos (2) plantas bajo rasante.

   b) El bancal no admitirá construcción alguna en su interior, deberá ejecutarse sobre los linderos de la parcela y el muro situado en el lindero posterior será revestido de piedra natural con el objeto de adaptarse al entorno natural.

   c) La edificación situada sobre el bancal se retranqueará desde el lindero posterior según lo establecido en el artículo 5.1.5 apartado 2 de las presentes Normas.

   d) Se podrán instalar en plantas sótano (las situadas bajo rasante) piezas habitables.

3. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior y el lindero posterior limitando con EL, se establece lo siguiente, dependiendo del carácter de EL:

   a) Si el EL es una ladera asimilable a suelo rústico se regulará por el apartado 2 de este artículo.

   b) Si el EL tiene una rasante definida que permita el acceso peatonal a las edificaciones a través de él, la parcela se regulará por el apartado 1 de este artículo.

4. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota inferior y el lindero posterior limitando con suelo rústico, o con EL, se edificará con el número de plantas establecido en la Norma (dos (2) plantas en B2 y tres (3) plantas en B3), tomando como referencia la rasante oficial de la vía.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.1.10 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación será libre en esta Norma Zonal.
2. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.
3. Las cubiertas serán planas permitiéndose las cubiertas inclinadas en aquellas zonas en que esta solución esté consolidada.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el resultado 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 aclaración de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.
Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

C.I.F A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

394
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-25265. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni garantiza derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el contenido provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 12 de septiembre de 2012, y con el adaptado al II de noviembre de 2013, por el que se resuelve la subsanación de las consideraciones de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Artículo 5.1.11 Materiales de fachada

1. Se prohíben los revestimientos con material cerámico en más de un 25% (veinticinco por ciento) de la superficie de la fachada.

Parámetros de Uso

Artículo 5.1.12 Compatibilidad y localización de los usos

1. Uso cualificado: Vivienda, en sus categorías de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios:
   a) En plantas bajo rasante:
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, cuando estén ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
      - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
   b) En planta baja:
      - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
      - Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
      - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
      - Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y de Despacho Doméstico.
      - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
      - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
      - Administración Pública.
      - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
   c) En plantas altas:
      - Taller, en su categoría de Doméstico.
      - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
   d) Exclusivamente para la calle Marianao (Salto del Negro) se admitirán además los siguientes usos complementarios: En plantas bajo rasante, Almacén en su categoría de Almacén en General. En planta baja: Industria, en su categoría de Industria en General, con un máximo de 50 cv de potencia, Almacén, en su categoría de Almacén en General, y Taller, en sus categorías de Taller de Automoción y Taller de Reparación Tipo II. En plantas altas, inferiores a las de Vivienda: Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas y Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
395

C.I.F. A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

Astº. Informe justiprecio CVC del exp 09005
Expte. n.º de orden 8/2020
Ref.: MMCccd 2020-02-14

7.3.-ESTUDIO DE MERCADO. DATOS PARA LA COMPARACIÓN.

El estudio de mercado debe basarse en muestras con semejantes características tipológicas, de superficie, de antigüedad y ubicación para poder homogeneizar. Por tanto, la muestra debe estar basada en viviendas unifamiliares entre medianeras/en hilera en el entorno inmediato, o más semejante posible.

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-28266, Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS/EN HILERA

TESTIGO	FECHA	LOCALIZACIÓN	SUP CONSTR	SUPERF PARCELA	N.º DORM	N.º BAÑOS	V. MERCADO €	V. U. M. €/m²
1	10/02/2020	C./ Doctor Vicente Navarro Marco 35	230 m²	101	5	3	240.000 €	1.043,48 €/m²
2	10/02/2020	C./ Manuel de Ora, 26	173 m²	138	3	3	235.000 €	1.358,38 €/m²
3	10/02/2020	C/Joaquín Mir 6	152 m²	165	3	2	180.000 €	1.184,21 €/m²
4	10/02/2020	C./Carretera Pico Viento 26	142 m²		3	2	178.000 €	1.253,52 €/m²
5	10/02/2020	C./ Timagada, 22	160 m²		3	3	250.000 €	1.562,50 €/m²
6	10/02/2020	C./ Doctor Vicente Navarro Marco 15	239 m²	103	4	2	315.000 €	1.317,99 €/m²

TESTIGO	LOCALIZACIÓN	AÑO CATASTRO	ESTIM. REFORMA	FUENTE	ENLACE WEB
1	C./ Doctor Vicente Navarro Marco 35	1940	2010	IDEALISTA API 928370968	https://www.idealista.com/inmueble/38605848/
2	C./ Manuel de Ora, 26	2007	2007	IDEALISTA API 928433065	https://www.idealista.com/inmueble/88227332/
3	C/Joaquín Mir 6	1970	1980	IDEALISTA API 928381243	https://www.idealista.com/inmueble/39121522/
4	C./Carretera Pico Viento 26	1995	1995	IDEALISTA API 928195372	https://www.idealista.com/inmueble/82096481/
5	C./ Timagada, 22	2005	2005	IDEALISTA API 928432046	https://www.idealista.com/inmueble/87734138/
6	C./ Doctor Vicente Navarro Marco 15	1942	2015	IDEALISTA API 928925994	https://www.idealista.com/inmueble/85348164/

C.I.F A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
29
396

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 69, Sección 8, Hoja GC-26286. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

7.4.- HOMOGENEIZACION DE TESTIGOS.

7.4.1.- HOMOGENEIZACIÓN COMISIÓN INMOBILIARIA Y COMISIÓN NEGOCIACIÓN.

Como figura en el cuadro, los testigos son de oferta. Como norma general existe un margen de negociación y de comisión en caso de ser un API quien interviene en la transmisión de los inmuebles ofertados.

Se suele establecer un 3% de comisión de API y un 2% de negociación, lo que hace un total de 5% de Comisión

Coeficiente de homogeneización por comisión API/negociación

Coeficiente = 0,95

Coeficiente de homogeneización por negociación

Coeficiente = 0,98

7.4.2.- COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD.

De acuerdo al artículo 24.2 del RD 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones y a los coeficientes correctores de la tabla II del mismo se establece el cálculo de los diferentes parámetros que intervienen

Estado de conservación

El estado de conservación de todos los testigos es normal

Diferencia de antigüedad del testigo respecto a fecha de valoración

Se tiene en cuenta la reforma realizada en el inmueble

VIVIENDAS

Factor F, relación de valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

Valor estimado de la construcción el cual se encuentra justificado en el apartado Costes de la construcción

Valor característico de la zona analizado el ámbito del inmueble a expropiar, tipología y superficie.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
397

Asº. Informe justiprecio CVC del exp 09005
Expte. n.º de orden 8/2020
Ref.: MMCccd 2020-02-14

TESTIGO	ANEXO II CONSERVACIÓN	ANEXO II CORRECTOR ANTIGUEDAD	COEFICIENTE ANTIGUEDAD	COEFICIENTE NEGOCIACIÓN	COEF. CORRECTOR SUPERFICIAL
1	NORMAL	0,19200	1,14543	0,95	1,14
2	NORMAL	0,07350	1,05109	0,95	1,00
3	NORMAL	0,32630	1,27515	0,95	0,98
4	NORMAL	0,15630	1,11527	0,95	0,95
5	NORMAL	0,08630	1,06052	0,95	1,00
6	NORMAL	0,14150	1,10323	0,95	1,15

Debido a que el estudio de mercado se ha realizado en fechas posteriores a la fecha de valoración considerada, se deben homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del precio de la vivienda calculado con los datos obtenidos a través de la página web del Instituto Nacional de Estadística, Indice de precios de Vivienda nueva, IPV, base 2015 Comunidad Autónoma de Canarias:

IPV 3º Trimestre 2019 122,229 Ultimo coeficiente publicado a fecha informe.
IPV 4º Trimestre 2016 106,697

Factor de corrección 106,697/122,229 = 0,8729

Por lo que el coeficiente homogeneizador/valor homogeneizado queda como el cuadro siguiente:

TESTIGO	SUPERFICIE	VALOR OFERTA	COEFICIENTE HOMOGENEIZADOR	VALOR HOMOGENEIZADO
1	230 m²	240.000,00 €	1,08284	259.880,62 €
2	173 m²	235.000,00 €	0,87162	204.830,69 €
3	152 m²	180.000,00 €	1,03628	186.529,80 €
4	142 m²	178.000,00 €	0,87860	156.391,61 €
5	160 m²	250.000,00 €	0,87944	219.861,08 €
6	239 m²	315.000,00 €	1,05209	331.408,36 €
TOTALES	1.096 m²	SUMATORIA VALORES HOMOGENEIZADOS		1.358.902,16 €

Lo que representa una media, relación entre valor total y superficie total de

Media ajustada - 1.358.902,16 € / 1.096 m² = 1.239,8742 €/m²

Vv VIVIENDAS = 1.239,8742 €/m²

C.I.F A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 926 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26286. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266, inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

7.5.- VALOR DE VENTA - Vv.

6.1.5.1.- VALOR DE VENTA Vv VIVIENDAS

Por tanto, se establece como módulo de venta de viviendas - 1.239,8742 €/m²

Vv VIVIENDAS 1.239,8742 €/m²

7.6.- VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN - Vc.

7.6.1.- COSTE DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS.

Como criterio del coste de construcción nos basaremos en los costes publicados por el COAC y el módulo catastral y regularizándolo por la media aritmética.

7.6.1.1.- CRITERIO COAC.

Según el COAC en el año 2008(ultimo año publicado vigente) el coste del prototipo medio provincial aplicable a la provincia de Las Palmas es:

Cp = 590,0900 €/m²

El coste unitario orientativo de construcción definido como Co es

Co= Cp x Z x M x Ut x Q x P

Aplicando las tablas se determina para Vivienda unifamiliar entre medianeras

Z	0,95	Gran Canaria Norte
M	1,00	500< S < 5000 m²
Ut	1,00	Unifamiliar entre medianeras
Q	1,00	Calidad Estándar
P	1,10	130 < s < 180 m²

Co = 616,6441 €/m²

Presupuesto Ejecución Material = 616,6441 €/m²

Presupuesto Ejecución por Contrata = 616,6441 x 1,19 = 733,8064 €/m²

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

7.6.1.2.- CRITERIO MÓDULO CATASTRAL

Coste de construcción con la entrada en vigor del real decreto 1464/2007 es de aplicación sobre la base del módulo M, como valor mínimo

MBC 2 = 1.000,00 x 0,65 x 1 = 650,00 €/m²c

Actualizando el valor de 2008 a 2016 según la ley 51/2007 de 26 de diciembre en vigor desde el 1/1/2008, actualizaríamos por los coeficientes determinados por los Presupuestos Generales del Estado.

MBC2 2016 = 650,00 x 1,02 x 1,01 x 1 x 1 x 1 x 1 x 1 x 1,1 = 736,5930 €/m²

Según la norma 20 del RD 1020/93 se establecen coeficientes que corrigen éste módulo según el uso, tipología, y categoría:

Tipología constructiva	Según la norma 20 del RD 1020/93
Uso	Residencial
Clase	Vivienda unifamiliar carácter urbano
Modalidad	En Línea
Categoría	5
Coeficiente corrector	0,95

Presupuesto Ejecución por Contrata = 736,5930 x 0,95 = 699,7634 €/m²

Presupuesto Ejecución Material = 736,5930 / 1,19 = 588,0364 €/m²

Teniendo en cuenta los 2 criterios y realizando media aritmética se determinan el presupuesto de ejecución material y de contrata:

PEM = (616,6441 €/m² + 588,0364 €/m²) / 2 = 602,3402 €/m²

PEC = (733,8064 €/m² + 699,7634 €/m²) / 2 = 716,7849 €/m²

C.I.F A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266, Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

7.6.1.3 HONORARIOS FACULTATIVOS STANDARDS (SEGÚN COLEGIOS OFICIALES)

HONORARIOS FACULTATIVOS		
Arquitecto	0,065 PEM	39,1521 €/m²
Aparejador	30 % Arquitecto	11,7456 €/m²
Seguridad y Salud	PEM x Css x 0,14 Css = 0,065	5,4813 €/m²
Ingeniero	0,005 PEM	3,0117 €/m²
	HONORARIOS TOTALES	59,3907 €/m²

7.6.1.4.- IMPUESTOS QUE GRAVAN LAS CONSTRUCCIONES Y OTROS GASTOS

IMPUESTOS Y OTROS GASTOS		
Seguro Decenal + OCT	2 % PEM	12,0468 €/m²
Licencia Obras. Municipio Las Palmas GC	4 % PEM	24,0936 €/m²
Estudio Geotécnico, Trámites Empresas Suministradoras y Control de Calidad	1 % PEM	6,0234 €/m²
	TOTAL IMPUESTOS Y OTROS GASTOS	42,1638 €/m²

VALOR CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS	
Presupuesto Ejecución Contrata	716,7849 €/m²
Honorarios Totales Facultativos	59,3907 €/m²
Total Impuestos y Otros Gastos	42,1638 €/m²
VALOR CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS	818,3394 €/m²

Valor de Construcción para Viviendas = 818,3394 €/m²

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 58, Sección 8, Hoja GC-26286, Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

7.7.- VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

En aplicación del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones 1492/2011

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VRS USO RESIDENCIAL	€/m2c
Vv	1.239,8742 €/m²c
Vc	818,3394 €/m²c
K	1,4

VRS = (1.239,8742/1,4) - 818,3394 = 885,6245 – 818,3394 = 67,2850

VRS	67,2850 €/m²c

VRS USO RESIDENCIAL VRS = 67,2850 €/m²c

7.8.-VALOR DEL SUELO

En aplicación del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones 1492/2011

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

VRS USO RESIDENCIAL	€/m2s
Ei	1,5889 m²c/m²s
VRSi	67,2850 €/m²c

VS = 1,5889 m²c/m²s x 67,2850 €/m²c = 106,9077 €/m²s

Valor suelo euros	VS = S x VS	€
S – Superficie de parcela	699,55 m²s	
VS	106,9077 €/m²s	

VS = 106,9077 €/m²s x 699,55 m²s = 74.787,2809 €

VALOR SUELO RESIDENCIAL 74.787,28 €

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

VALOR SUELO RESIDENCIAL	74.787,28 €
TOTAL VALOR SUELO	74.787,28 €

Valor total del suelo: Setenta y cuatro mil setecientos ochenta y siete euros y veintiocho céntimos 74.787,28 €

7.9.- DEBERES Y CARGAS PENDIENTES

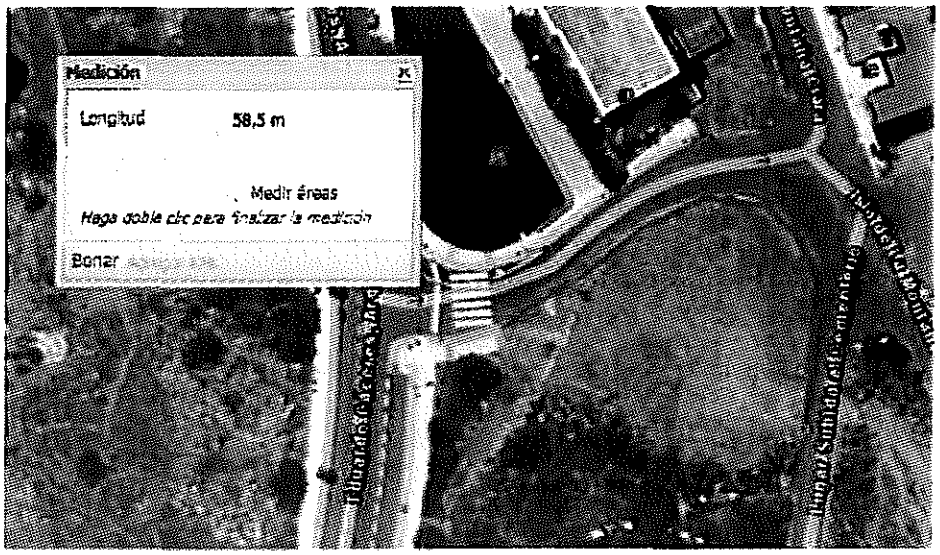
En aplicación del artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones 1492/2011

$$VSo = VS - G \,.\, (1 + TLR + PR)$$

Donde:

VSo	Valor del suelo descontado deberes y cargas pendientes
VS	Valor del suelo
G	Costes de urbanización pendientes
TLR	Tasa libre de riesgo. Publicación Banco de España
PR	Prima de riesgo. Anexo IV reglamento valoraciones uso residencial

G.COSTES DE URBANIZACIÓN PENDIENTES



Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-28286, Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

C.I.F A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

Astº. Informe justiprecio CVC del exp 09005
Expte. n.º de orden 8/2020
Ref.: MMCccd 2020-02-14

Longitud para el cálculo de los costes de urbanización pendientes
L= 58,5 metros

Según el COAC en el año 2008(último año publicado y vigente) el coste del prototipo medio provincial aplicable a la provincia de Las Palmas es:

Cp = 590,0900 €/m²

El coste unitario orientativo de construcción definido como Co es

Co= Cp x Z x M x Ut x Q x P

Aplicando las tablas se determina para Urbanización de calles

Z	0,95	Gran Canaria Norte
M	1,00	500< S < 5000 m²
Ut	0,21	Urbanización de calles
Q	1,00	Calidad Estándar
P	1,00	Otros

Co = 117,722 €/m²

VS - VALOR SUELO - 74.787,28 €

G- Costes de urbanización pendientes

Superficie neta afectada	58,5 m x 1,25 m = 73,125 m²
Coste de Urbanización de calles según COAGC	117,7229 €/m²
Coste de urbanización	8.608,4870 €

Coste De Urbanización Ejecución por Contrata

CEC = 8.608,4870 x 1,19 = 10.244,0995 €

Gastos inherentes (proyecto, licencia, dirección obra,...) 10%

Valor total costes urbanización = 10.244,0995 x 1,10 = 11.268,5094 €

VALOR TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN = 11.268,51 €

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
39

C.I.F A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266, Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

Tasa libre de riesgo en tanto por uno	TLR		
Publicado para	octubre	2016	0,110

10163 *Resolución de 2 de noviembre de 2016, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.*

Octubre de 2016

Tipos de referencia	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años	0,110
2. Referencia interbancaria a un año (euribor)	-0,069
3. Permuta de intereses (*Interest Rate Swap (IRS)*) al plazo de cinco años	-0,068
4. Tipo interbancario a un año (mibor)	-0,059

PR	Prima de riesgo en tanto por uno
	Anexo IV reglamento valoraciones uso residencial
PR	0,08

ANEXO IV

Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

Valoración del inmueble descontado los gastos y cargas pendientes

$$VSo = VS - G\ (1 + TLR + PR)$$

$$Vso = 74.787,28 - 11.268,51\ (1 + 0,00110 + 0,08) = 62.604,89$$

Vso	62.604,89 €

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

Astº. Informe justiprecio CVC del exp 09005
Expte. n.º de orden 8/2020
Ref.: MMCccd 2020-02-14

Valor total del suelo por el método residual estático descontados cargas y deberes: Sesenta y dos mil seiscientos cuatro euros y ochenta y nueve céntimos 62.604,89 €

VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

62.604,89 €

8.- JUSTIPRECIO.

Premio de afección del 5%

Justiprecio = 62.604,89 € x 1,05 = 65.735,13

JUSTIPRECIO

65.735,13 €

JUSTIPRECIO: SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS Y TRECE CÉNTIMOS.

Las Palmas de Gran Canaria a 14 de febrero de 2020

[redacted]
Arquitecto

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26256, Inscripción 1ª al 8 de junio de 2001

CIF A-35660844
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105
35003 – Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
41

Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria

Área de gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental
Servicio de Urbanismo
Ref: MLDF/elr

Expediente justiprecio de la finca situada en la calle Isla de Montaña Clara s/n, en el barrio de la Montañeta de Tafira. Importe: 65.735,13 €

En relación al asunto referenciado, se comunica que al no coincidir los importes de la hoja de aprecio presentada por los interesados, que asciende a 287.651,95 € y la valoración del justiprecio realizada por esta administración, por importe de 65.735,13 €, el límite de conformidad entre ambas partes es la cantidad de 65.735,13 € y, por tanto, tal y como se establecen en el artículo 50.2 la Ley de Expropiación Forzosa, el expropiado tendrá derecho a que se le entregue, aunque exista litigio o recurso pendiente, la indemnización hasta el límite de conformidad entre aquél y la Administración"

Las Palmas de Gran Canaria, con fecha y firma electrónica.

EL JEFE DEL SERVICIO
(P.S. Resolución12461/2018, de 9 de abril)

María Luisa Dunjó Fernández

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Copia del Archivo
Órgano de Gestión Presupuestaria

Código Seguro de verificación:1movBfXnmEsTGNqN2AhpmA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	08/10/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	1movBfXnmEsTGNqN2AhpmA==	PÁGINA	1/1

1movBfXnmEsTGNqN2AhpmA==


Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presupuestaria

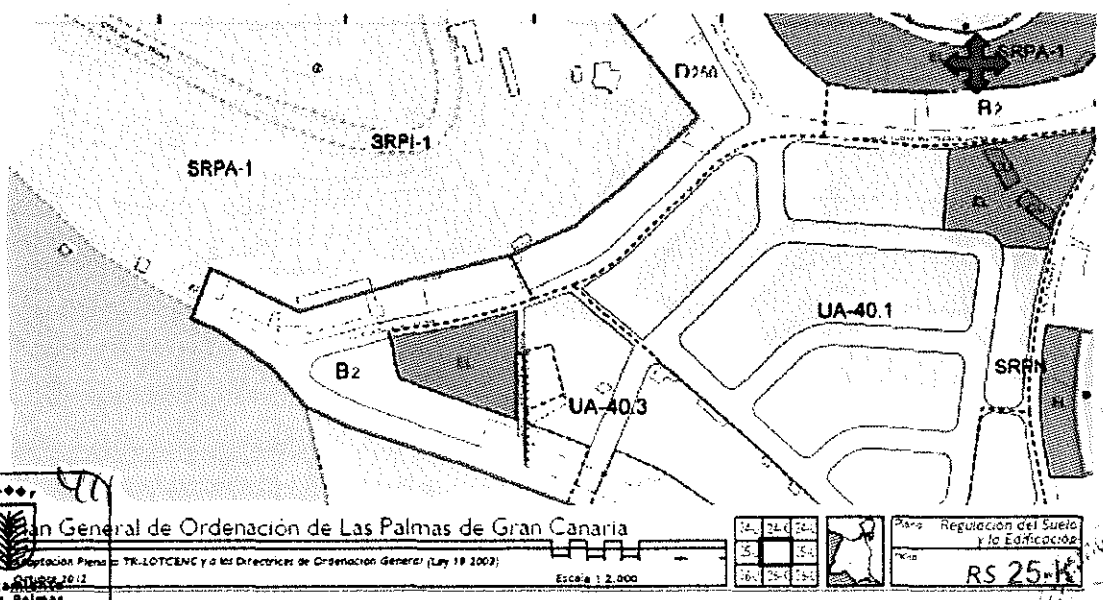
AYUNTAMIENTO DE
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
REGISTRO GENERAL
5 MAR 2013
E N T R A D A
Nº 33997

41

AL EXCMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

[redacted] mayor de edad, provisto de D.N.I. nº [redacted] con domicilio a efectos de notificaciones en [redacted], Las Palmas de Gran Canaria, ante V.E. respetuosamente comparezco y, como mejor proceda en Derecho, **DIGO**:

Que habiendo transcurrido más de tres años desde la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Municipal de Las Palmas de Gran Canaria, por Orden de 26 de diciembre de 2000, que califica como Espacio Libre unos terrenos de mi propiedad, sitos en el Zardo, trasera a las parcelas de la calle Martinón Navarro nº 38 y 40, con una superficie de 308,46 m^2 –según acredito con la copia de los títulos de propiedad y medición e informe técnico realizado por Ingeniero Técnicoen Topografía adjuntos como **documento nº 1** y **documento nº 2** respectivamente-, manteniéndose con el mismo uso dotacional público en el posterior documento de Adaptación Básica y en el actualmente vigente de Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al TR-LOTENc'00 y a las DOG y DOTC,



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

sin que hasta la fecha ese Ayuntamiento haya procedido a su compensación o expropiación, por medio del presente escrito e invocando el art. 163 del TR-LOTENc'00, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo,

> *"Inactividad administrativa en la expropiación.*
>
> *1. **Transcurridos tres años** desde la aprobación del planeamiento que legitime la expropiación sin que se hubiera iniciado el correspondiente expediente, **el titular** de los bienes o derechos o sus causahabientes **podrán advertir de esta demora a la Administración** competente para la ejecución del plan.*
>
> *2. **Transcurridos dos meses desde la formulación de la advertencia** prevista en el número anterior **sin que se le hubiera notificado por la Administración competente la hoja de aprecio, el titular** de los bienes o derechos o sus causahabientes **podrán formular ésta a dicha Administración**, determinando su presentación la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y, de no ser aceptada dentro del mes siguiente, dirigirse directamente a la Comisión de Valoraciones de Canarias, que fijará el justiprecio."*

formulo la referida advertencia o requerimiento a los efectos previstos en el transcrito precepto.

Por lo expuesto,

SOLICITO A V.E., que habiendo por presentado este escrito, en unión de los documentos adjuntos, se sirva admitirlo, y tener por formuladas las manifestaciones que contiene a los efectos legales procedentes.

Las Palmas de Gran Canaria, a 21 de febrero de 2013

DOCUMENTO Nº 1

8R6022790

01/2008

JESUS TOLEDANO GARCIA
NOTARIO
C/ LOS BALCONES, 10. C.P (35001)
LAS PALMAS DE G.C (LAS PALMAS)
☎: 928 312200 🖷: 928 332090
✉: jesustoledano@notariado.org

ACTA DE REMISION DE CARTA POR CORREO CERTIFICADO CON ACUSE DE RECIBO

NUMERO **TRES MIL DOSCIENTOS DIECISIETE**

En Las Palmas de Gran Canaria, a diecisiete de septiembre del año dos mil ocho.----------

.Ante mí, [redacted], Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas, con residencia en esta Ciudad,----------

COMPARECE

[redacted] mayor de edad, casado, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle [redacted] Con Documento de Identidad número [redacted]

INTERVIENE en su propio nombre y derecho, al objeto de notificarle la escritura de segregación otorgada en el día de hoy ante mi, con el número 3216 de protocolo, aportando a la presente copia simple de la dicha escritura, dando por ello cumplimiento a la establecido en la escritura de fecha escritura según le resulta de escritura otorgada en Arucas, el día 13 de septiembre de 2.007, ante el Notario don [redacted], bajo el número 1.979 de protocolo y **ME REQUIERE** a mí, el Notario, para que, de acuerdo

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

con lo dispuesto en el artículo 201 del Reglamento Notarial, remita por correo certificado con acuse de recibo, junto con una copia simple de este acta junto con copia simple de la escritra de segregacion otorgada ante mi, con el número anterior al presente de protocolo de a fin de que quede constancia de mi actuación, a [redacted] vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle [redacted]

Yo, el Notario, deduzco una xero-copia de la carta que se ha de enviar por correo certificado con acuse de recibo, que incorporo a esta matriz como parte integrante de élla.----------

Acepto el requerimiento por tener el compareciente, según actúa, interés legal a mi juicio y haré constar su resultado mediante diligencias posteriores.----------

Leida este acta por el compareciente, y explicada por mí, el Notario, la encuentra conforme, se ratifica en su contenido y firma.

De que me acredita su personalidad con el documento reseñado en la comparecencia, y en general del íntegro contenido este acta, extendida en el presente folio de papel timbrado el presente, yo, el Notario, que signo y firmo, doy fe.----------

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

BASE: DOCUMENTO SIN CUANTÍA.----------

Sigue la firma del compareciente. Signado [redacted] y sellado

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

8R6022791

01/2008

DILIGENCIA.- El día veinticuatro de septiembre del corriente año, se ha depositado en la Administración Principal de Correos, -certificada con aviso de recibo-, cédula íntegramente comprensiva de la precedente acta, con expresión del plazo legal para contestar, -en unión de la carta que en la misma se indica-, dirigida al destinatario mencionado, según resguardo de imposición número CD00536149368, que entregaré a la parte requirente junto con la copia que de la presente se expida.----------

Y para que conste, extiendo la presente diligencia, uqe extiendo en parte en el ultimo folio en que finaliza la anterior que es el número 8R6031803 y que concluye en el presente folio del acta que la motiva, firmándola en Las Palmas de Gran Canaria, en la fecha indicada.- DOY FE.-[redacted]sellado.----------

DILIGENCIA.- El día dos de octubre del corriente año, he recibido de la Administración Principal de Correos, -debidamente cumplimentado-, el aviso de recibo correspondiente a la imposición reseñada en la anterior diligencia, xerocopia del cual dejo unida a esta matriz, reservando el original para su entrega a la parte requirente junto con la copia que de la presente se expida. ----------

Y para que conste, extiendo la presente diligencia que extiendo

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

en el presente, firmándola en Las Palmas de Gran Canaria, en la fecha indicada.- DOY FE.-Signado [redacted] y sellado.-----

SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS

. ---------- .

. ---------- .

. ---------- .

8RG022792

01/2008

ES COPIA SIMPLE

JESUS TOLEDANO GARCIA
NOTARIO
C/ LOS BALCONES, 10. C.P (35001)
LAS PALMAS DE G.C (LAS PALMAS)
☎: 928 312200 🖷: 928 332090
✉: jesustoledano@notariado.org

NUMERO TRES MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS

ESCRITURA DE SEGREGACION. ----------

EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, MI RESIDENCIA, A diecisiete de septiembre del año dos mil ocho. ----------

Ante mí, [redacted] Notario del Ilustre Colegio de **Las Islas Canarias.** ----------

C O M P A R E C E

[redacted] mayor de edad, casado, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle [redacted] Con Documento de Identidad número [redacted] ----------

INTERVIENE: En su calidad de apoderado de [redacted] mayor de edad, casada,vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle P[redacted] Con Documento de Identidad número [redacted] según le resulta de escritura otorgada en Arucas, el día 13 de septiembre de 2.007, ante el Notario don [redacted] bajo el número 1.979 de protocolo. ----------

Tengo a la vista copias autorizadas dicha escritura.----------

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 de la Ley

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

gutierrez mena.segr.DOC

24/2.001 de, 27 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, yo, el Notario, HAGO CONSTAR, que a mi juicio, según resulta de los documentos auténticos reseñados, los señores comparecientes se encuentran suficientemente facultados para realizar segregaciones y formalizar los demás pactos complementarios contenidos en la presente escritura.----------

Me aseveran que sus facultades siguen vigentes sin modificar ni revocar y que no han variado las circunstancias personales del poderdante."

CAPACIDAD Y CALIFICACION

Tienen a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de ***SEGREGACION*** , a cuyo efecto, ----------

EXPONEN

I.- Que [redacted] representada en la forma dicha, transmitió en virtud de dicha de escritura de compraventa, convenio de segregacion y apoderamiento otorgada en Arucas, el día 13 de septiembre de 2.007, ante el Notario don [redacted] bajo el número 1979 de protocolo a [redacted] una cuota indivisa del 4,3210 por ciento de la siguiente finca que como entidad registral independiente, se describe del siguiente modo: ----------

RUSTICA: TROZO DE TERRENO situado en el Cardón, carretera Almatriche, sin número, San Lorenzo, en el término

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

01/2008

8R6022793

municipal de Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas de Gran Canaria.----------

Tiene una superficie inscrita de: SETENTA Y UN AREAS, TREINTA Y OCHO CENTIAREAS, SESENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS.----------

Linderos: Norte , carretera del Estado a Almatriche; Sur, camino público y casas de [redacted] Este, carretera del Estado a Tamaraceite y camino público; y Oeste camino. ----------

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Cinco de los de Las Palmas de Gran Canaria, al Tomo 1093, libro 337, folio 75, finca 26169, inscripción 1ª. ----------

TITULO.- Adquirida por herencia de sus padres don [redacted], en partición protocolizada ante el Notario que fue de Las Palmas de Gran Canaria [redacted] el día 3 de enero de 1955 de protocolo.

CARGAS Y SITUACIÓN ARRENDATICIA: Manifiestan que la finca descrita se encuentra libre de cualquier tipo de cargas o

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

gravámenes y arrendamientos. ----------

Manifiesta que la finca descrita se encuentra libre de arrendatarios, sin que se haya hecho uso, en los seis últimos años, del derecho reconocido por el artículo 26.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.----------

REFERENCIA CATASTRAL.- No se presenta al infrascrito Notario documento catastral alguno para dar cumplimiento a lo dispuesto a lo dispuesto en el Título V del Real Decreto Legislativo 1/2004 de cinco de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. ----------

Yo, el Notario, de conformidad con dicha normativa, les advierto de la obligación de aportar la referencia catastral y de las sanciones previstas en los artículos 70 y 71 del citado Real Decreto. ----------

Especialmente, les advierto de que subsiste la obligación de declarar, en el plazo de dos meses, la alteración catastral producida ante la correspondiente Gerencia Territorial del Catastro y de las responsabilidades establecidas por falta de presentación de la declaración, por no efectuarla en el plazo y por la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas. ----------

CERTIFICACION CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRAFICA.- Conforme establece el artículo 170 del Reglamento Notarial, no me ha sido posible la obtención, por los medios telemáticos habilitados al efecto, de la certificación catastral descriptiva y gráfica correspondiente a la finca.----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

8R6022794

01/2008

II. -SEGREGACION. ----------

Que en la dicha escritura se facultó al comprador don [redacted] para que una vez otorgada la correspondiente licencia de segregacion, ejecutara el convenio referido en la escritura según el cual la participación indivisa en la finca descrita y referida en el apartado anterior se concretara en la finca que luego se describe

Que de la finca anteriormente descrita, la comparecientes ,segrega una parcela, cuya inscripción como finca registral independiente,se solicita del Señor Registrador de la Propiedad: ------

URBANA: Trozo de terreno situado en Carretera Almatriche, sin número, San Lorenzo, en le término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas de Gran Canaria. Tien4 una superficie de **TRESCIENTOS OCHO METROS CUARENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (308,46 M²)**

Linderos: Norte en línea de veinte metros y sesenta y seis centimetros, carretera del Estado a Almatriche; Sur en línea de veinte metros y treinta y seis centímetros, [redacted] y solar en construcción; Este en línea de dieciseis metros y setenta y tres centimetros, [redacted] y Oeste, en línea de catorce metros y sesenta y dos centimetros, resto de finca propiedad

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

421

de [redacted]----------

VALOR.- DOCE MIL EUROS (12.000,00 €)

III.- -RESTO DE LA FINCA MATRIZ .- Después de la anterior segregación, el resto de finca matriz queda reducida su extensión a **SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA METROS VEINTE DECÍMETROS CUADRADOS (6.830,20 M²)** conservando los mismos linderos que la finca matriz, excepto por el Este que lindará ahora además con las porciónes segregada objeto del presente otorgamiento.----------

IV.-LICENCIA DE SEGREGACION.-El señor compareciente me entrega para unir a esta matriz documentada e insertar en las copias que de la misma se expidan, la certifiación expedida por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de fecha 26 de agosto del 2.008, la cula incorporo a la presente como parte integrnate de la misma.----------

V.- Y que teniéndose convenida la segregacion de la finca descrita, la Sra. comparecientes lo llevan a efecto por medio de la presente escritura y con sujeción a las siguientes:----------

C L A U S U L A S

SEGREGACION.----------[redacted]

[redacted] de la finca descrita en el exponendo I, la finca reseñada en el exponendo II, haciendo público su deseo de que tal finca sea considerada para lo sucesivo como inmueble independiente, para

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

inscribirla en el Registro de la Propiedad, de modo y en la forma que previene la Ley y Reglamento Hipotecario.----------

Hice de palabra las reservas y advertencias legales, en especial las de afección de bienes al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de las declaraciones. Advierto igualmente de lo establecido en la Ley 13/1996 de 30 de diciembre y en especial lo contenido en el artículo 53, apartado 7º y demás concordantes.---------

También advierto de las obligaciones tributarias materiales y formales que se deriven de la transmisión en relación con el Impuesto Municipal sobre incremento de valor de terrenos urbanos.----------

O T O R G A M I E N T O

Así lo otorgan. Leída por mí, el Notario, la presente escritura a los Sres. comparecientes, después de informarles del derecho que tienen de hacerlo por sí, del que no usan, quedan enterados de su contenido, la ratifican y firman.----------

CONOCIMIENTO Y AUTORIZACION

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

De conocerles, previa identificación por exhibición de sus D.N.I. y de todo lo contenido en el presente instrumento público, extendido en cuatro folios de papel timbrado del Estado para uso exclusivo de documentos notariales el que lleva el presente y los tres inmediatos en orden correlativo y , yo el Notario, Doy Fe, que signo, firmo, rubrico y sello.----------

APLICACIÓN ARANCEL NOTARIAL.DISPOSICION ADICIONAL 3ª LEY 8/1989,DE 13 DE ABRIL Y REAL DECRETO 1.426/1989 DE 17 DE NOVIEMBRE.----------

BASE DE APLICACION:12.000----------

NÚMEROS DEL ARANCEL APLICADOS: 2, 4 y 7. ----------

HONORARIOS (I.G.I.C. incluido): 185,56 ----------

Sigue la firma del compareciente. Signado.JToledano Rubricado y sellado----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

8R6022796

01/2008

AYUNTAMIENTO DE
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
REGISTRO GENERAL
16 ENE 2008
SALIDA
Nº 2012

ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y VIVIENDA
Servicio de Gestión de Licencias Urbanísticas (antes Fomento)
Ref.: FM/alt
Expte. nº: 20072255/Segregación y/o Agrupación/SA

Por la presente, se le notifica que por RESOLUCIÓN número 00013/2008, de fecha 2 de enero, del Director General de Ejecución Urbanística, por se concede a [redacted] licencia de segregación de una parcela de la finca matriz, situada en la Carretera de San Lorenzo s/n, trasera a las parcelas de la calle Camilo Martinón Navarro nº 38 y 40, en el Barrio del Zardo.

La referida licencia se podrá retirar en el Servicio de Fomento (*3ª. Planta Oficinas Municipales*) los martes de 8:30 a 14:30 horas.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 15 de enero de 2008.

LA JEFA DEL SERVICIO

Fdo.: Fátima Martín Rodríguez

[redacted] CANARIA

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Pérez y Castillo, 270, 3ª planta
35005 Las Palmas de Gran Canaria
Tel. 928 44 61 85
Fax 928 44 63 71
Horario atención al público: Martes de 8.30 a 14.30 h
En la documentación que se aporte deben constar Nº de expediente y referencia
www.lpalmasgc.es

15

AYUNTAMIENTO DE
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
REGISTRO GENERAL
16 ENE 2008
S A L I D A
N.º 2024

ÁREA DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y VIVIENDA
Servicio de Gestión de Licencias Urbanísticas (antes Fomento)
Ref.: FM/alt
Expte. nº: 20072255/Segregación y/o Agrupación/SA

El Director General de Ejecución Urbanística, ha dictado la siguiente,

"RESOLUCIÓN número 00013/2008, de fecha 2 de enero, del Director General de Ejecución Urbanística, por la que se concede a [redacted] licencia de segregación de una parcela de la finca matriz, situada en la Carretera de San Lorenzo s/n, trasera a las parcelas de la calle Camilo Martinón Navarro nº 38 y 40, en el Barrio del Zardo.

Visto el expediente de la referencia en el que se acreditan los siguientes

ANTECEDENTES

I.- Que con fecha 11 de octubre de 2007 y bajo el número de registro 07/0163518, se presenta escrito por [redacted] solicitando licencia de segregación de una parcela de la finca matriz, situada en la Carretera de San Lorenzo s/n, trasera a las parcelas de la calle Camilo Martinón Navarro nº 38 y 40, en el Barrio del Zardo.

II.- Que se ha emitido informe técnico, de fecha 13 de diciembre de 2007, preceptivo conforme al art. 166.5,a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TR-LOTC y ENC'00) aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en relación al 219,c) y d) del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (RGESPC) aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, en sentido **favorable** a la petición.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I.- Que el expediente se ha tramitado conforme al procedimiento previsto en el artículo 9 del Decreto 17 de Junio de 1.955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación con el 166.5 del TR-LOTC y ENC y el 219 del RGESPC.

II.- Que es competencia de este Municipio la ordenación, gestión y disciplina urbanística según lo previsto en el artículo 25.2 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

III.- Que de conformidad con las facultades previstas en el artículo 168.1 del TR-LOTC y ENC y el 218 del RGESPC en relación al artículo 124.4, ñ) LBRL, es competencia de la Alcaldía el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

IV.- En su virtud y en uso de las facultades conferidas por Decreto 24.314/2007 de 24 de septiembre, del Alcalde de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, publicado en el BOP 10.10.07, este Director General,

León y Castillo, 270. 3ª planta
35005 Las Palmas de Gran Canaria
Telf. 928 44 63 70
Fax: 928 44 63 71
Horario atención al público: Martes de 8:30 a 14:30 h
En la documentación que se aporte deben constar Nº de expediente y referencia
www.laspalmasgc.es

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

8R6022797

01/2008

ÁREA DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y VIVIENDA
Servicio de Gestión de Licencias Urbanísticas (antes Fomento)
Ref.: FM/ml
Expte. Nº: 20072255/Segregación y/o Agrupación/SA

RESUELVE

Primero.- Otorgar, a [redacted] licencia de segregación de una parcela de la finca matriz, situada en la Carretera de San Lorenzo s/n, trasera a las parcelas de la calle Camilo Martinón Navarro nº 38 y 40, en el Barrio del Zardo, con las siguientes CONDICIONES:

a) La segregación se admite a efectos de inscribir en el Registro de la Propiedad la parcela, pero se hace constar que está regulada urbanísticamente como espacio libre, y por tanto no es edificable.

b) Por lo anterior, tampoco podrá ser objeto de agrupación con ninguna otra parcela, debiendo permanecer independiente, para facilitar en un futuro la expropiación.

Segundo.- A efectos registrales, la identificación de las parcelas, según los datos aportados, es la siguiente. La finca matriz está inscrita en el Registro de la Propiedad de Las Palmas G.C. Número 5, al Tomo 1093, Folio 75, Libro 337, finca nº 26.169, inscripción 1ª, donde se describe con 7.138,66 m2, y linderos: al Norte, con Carretera del Estado (hoy Carretera de San Lorenzo); al Sur, con camino público y con casas de [redacted] al Este, con Carretera del Estado y camino público; y al Oeste, con camino. La parcela segregada cuenta con una superficie de 308,46 m2, y linda: al Norte, en línea de 20,66 ml, con Carretera del Estado a Almatriche, hoy franja de protección de la Carretera de San Lorenzo; al Sur, en línea de 20,36 ml, con [redacted] hoy edificio en calle Camilo [redacted] y con solar en construcción sito en calle [redacted] nº 38; al Este, en línea de 16,73 m2, con [redacted], y al Oeste, en línea de 14,72 ml, con resto de finca propiedad de [redacted]

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a los interesados, significándole que contra el citado acto expreso, que es definitivo en vía administrativa, podrán interponer en el plazo de **DOS MESES** contados desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, **RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO** ante el **Juzgado de lo Contencioso Administrativo** que corresponda del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de Las Palmas), a tenor de lo establecido en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, en concordancia con el artículo 109.c de la Ley 4/99 de 13 de enero de modificación de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

No obstante, **con carácter potestativo** y previo al recurso contencioso-administrativo señalado en el párrafo anterior, contra la resolución expresa que se le notifica podrá interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN**, ante el mismo órgano que lo dicto en el plazo de **UN MES**, que se contará desde el día siguiente al de la fecha de la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley 4/99, de modificación de la Ley 30/92.

León y Castillo, 270. 3ª planta
35005 Las Palmas de Gran Canaria
Telf. 928 44 63 70
Fax: 928 44 63 71
Horario atención al público: Martes de 8:30 a 14:30 h
En la documentación que se aporte deben constar Nº de expediente y referencia
www.laspalmasgc.es

17

ÁREA DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y VIVIENDA
Servicio de Gestión de Licencias Urbanísticas (antes Fomento)
Ref.: FM/hlt
Expte. nº: 2007225/Segregación y/o Agrupación/SA

Todo ello sin perjuicio de cualquiera otra acción o recurso que estimare oportuno interponer para la mejor defensa de sus derechos.

Resolución dictada con la intervención del órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local, conforme a lo establecido en la D.A. 8ª d), de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre y Decreto núm. 16.877/2007, de 18 de junio del Alcalde, en relación con el art. 28 del ROGA, en Las Palmas de Gran Canaria a 2 de enero de 2008".

Lo que le notifico a los efectos oportunos.

Las Palmas de Gran Canaria, a 15 de enero de 2008.

El Secretario General Técnico de la
Junta de Gobierno de la Ciudad,
P.D. La Jefa del Servicio de Fomento
(Resolución 17.427/04, de 29 de julio),

Fdo.: Fátima Martín Rodríguez

[redacted] CANARIA

León y Castillo, 270, 3ª planta
35005 Las Palmas de Gran Canaria
Telf. 928 44 63 70
Fax: 928 44 63 71
Horario atención al público: Martes de 8:30 a 14:30 h
En la documentación que se aporte deben constar Nº de expediente y referencia
www.laspalmasgc.es

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión

8R6022798

01/2008

Nº DE EXPEDIENTE ... ACTO NOTIFICADO

02 OCT. 2008

Mod. 35 PLUS - 2E

Aviso de Recibo

NOTIFICACIÓN

DESTINATARIO DEL ENVÍO

Domicilio

C.P. y Población

Provincia

Cumplimentar en MAYÚSCULAS

-1 OCT. 2008

Devolver a

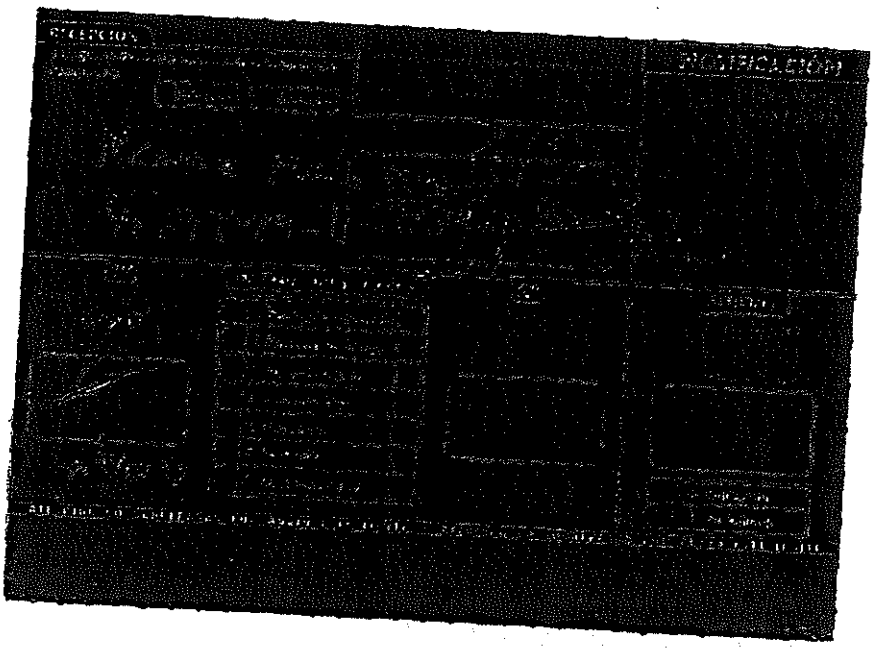
D/Dª

Provincia

REMITENTE DEL ENVÍO

(321/08)

ATENCIÓN NO SOBREPASAR POR ARRIBA ESTE LIMITE · ATENCIÓN NO SOBREPASAR POR ARRIBA ESTE LIMITE

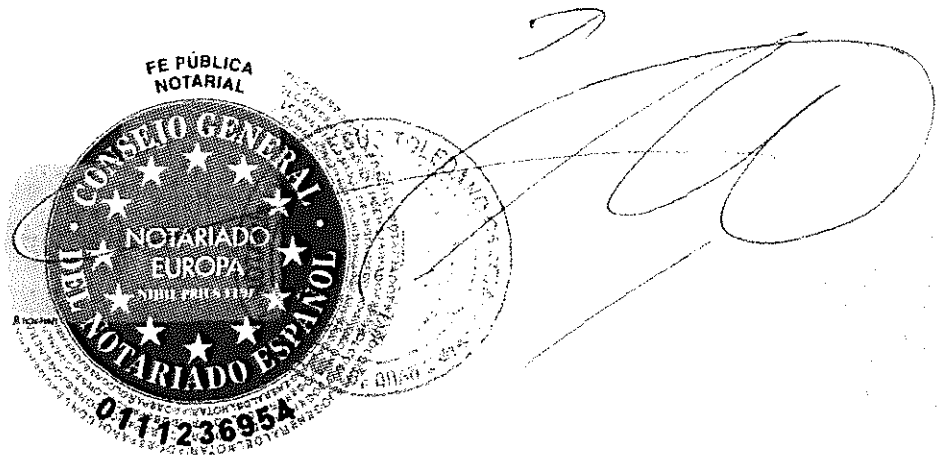


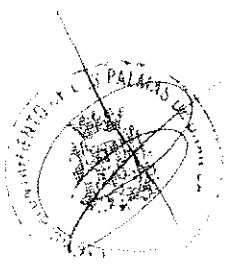
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

429

19

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







Expediente 16/09

SEBASTIÁN
ARMAS ACOSTA

D. [redacted] INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA
COLEGIADO Nº 2395. EXPEDIENTE: 16/09

EXPONE: Que con referencia a la petición de [redacted] con [redacted] realizando medición e informe técnico, con referencia a:

A) FINCA MATRIZ.- RÚSTICA

PRIMERO:
Realizando medición e informe técnico con referencia a La Finca Matriz que se define como Trozo de terreno situado en el Cardón, carretera Almatriche, sin número, San Lorenzo, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas.

Linda:

Al Norte: carretera del Estando a Almatriche.
Al Sur: con camino público y casas de [redacted]
Al Este: con carretera del Estado a Tamaraceite y camino público.
Al Oeste: con camino.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Cinco de Las Palmas de Gran Canaria.
Tomo: 1[redacted]
Después de varias segregaciones, la superficie de la Finca es de SIETE MIL CIENTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS Y SESENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (7.138,66 m^2).

La Finca Matriz tiene una Superficie real de doce mil setecientos cuarenta y cinco metros cuadrados con sesenta y cinco decímetros cuadrados (12745,65 m^2).

Finca Matriz: Superficie = 12745,65 m^2

B) FINCA A SEGREGADA DE LA MATRIZ.- URBANA

PRIMERO:
Realizando medición e informe técnico con referencia a La Finca A, segregada de la Finca Matriz descrita en el apartado anterior, que se define como Trozo de terreno situado en Carretera de Almatriche, sin número, San Lorenzo, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas.

Linda:

Al Norte: en línea de veinte metros y sesenta y seis (20,66 m.), carretera del Estado a Almatriche.
Al Sur: en línea de veinte metros y treinta y seis centímetros (10,36 m.), con

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

SEBASTIÁN ARMAS ACOSTA – N.I.F. 42802248 F - C/ JUAN RE 72, 2º DCH – 35008 –LA S PALMAS DE G.C. – TELF.: 928468' E-MAIL: top_iscan_saa@msn.com

[redacted] y solar en construcción.
Este: en línea de dieciséis [redacted]
Al Oeste: en línea de catorce y sesenta y dos centímetros (14,62 m.), con resto de propiedad de [redacted]

La Finca A tiene una superficie de TRESCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS Y CUARENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (308,46 m^2).

Finca A: Superficie = 308,46 m^2

Y para que así conste y a los efectos de la preceptuado por **los artículos 45 y ss del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio**, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, expido esta certificación.

En las Palmas de G.C., a 20 de AGOSTO de 2009

Fdo. el Ingeniero Técnico en Topografía

[redacted]
D. SEB[redacted]
INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA
Nº 2305
[redacted]cha. Las Palmas de G.C
TLF. 928 468 151

SEBASTIÁN ARMAS ACOSTA – N.I.F. 42802248 F - C/ JUAN REJÓN 72, 2º DCH – 35008 – LAS PALMAS DE G.C. – TELF.: 928468151 – E-MAIL: top_iscan_saa@msn.com

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

04

AYUNTAMIENTO DE
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
OFICINA DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA
14 JUN 2013
ENTRADA
N.º 93864

Servicio de Urbanismo-Gestión Urbanística
Exp.: 13002 (GEN)

AL EXCMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

[redacted], mayor de edad, provisto de D.N.I. nº [redacted] con domicilio a efectos de notificaciones en la calle [redacted] Las Palmas de Gran Canaria, ante V.E. respetuosamente comparezco y, como mejor proceda en Derecho, **DIGO**:

Que con fecha 5 de marzo de 2013, presenté en ese Ayuntamiento con registro general de entrada nº 33997 escrito y documentos adjuntos formulando la advertencia prevista en el artículo 163 del TR-LOTENc'00, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por haber transcurrido más de tres años desde la aprobación definitiva de la revisión del PGOM'00, que califica como Espacio Libre unos terrenos de mi propiedad, sitos en el Zardo, trasera a las parcelas de la calle Martinón Navarro nº 38 y 40, sin que ese Ayuntamiento hubiese procedido a su expropiación, manteniéndose con el mismo uso dotacional público en el posterior documento de Adaptación Básica y en el actualmente vigente de Adaptación Plena del PGO al TR-LOTENc'00 y a las DOG y DOTC, y, habiendo transcurrido el plazo de dos meses que señala el invocado art. 163 del TR-LOTENc'00 sin que dicha Administración haya notificado su Hoja de Aprecio, me veo en la necesidad de formular la mia propia, concretando su importe en **DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (285.259,96 €)**, más los intereses legales de demora correspondientes, cuya valoración fundamento en las siguientes,

ALEGACIONES

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ÚNICAS.- Con carácter previo, es oportuno destacar que siendo los terrenos que se trata suelo urbanizado, sin edificabilidad o uso privado asignado por la

ordenación urbanística, conforme con el artículo 24.1 del TR-LS'08, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio,

> *"Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*
>
> *Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*
>
> ***Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.***
>
> *Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por* ***el método residual estático.***
>
> *De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista."*

en relación con lo dispuesto en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la misma Ley:

> *"**Mientras no se desarrolle reglamentariamente** **lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración** y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la **Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya**."*

su valor habría de determinarse por aplicación a la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipología la ordenación urbanística los haya incluido del valor de repercusión del suelo, determinado por el método residual estático previsto en la **Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo de la normativa hipotecaria o disposición que la sustituya en tanto no se desarrolle reglamentariamente.**

Mediante Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, se aprobó el **Reglamento de valoraciones** que desarrolla la vigente Ley del Suelo, por lo que habrá que estar a

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

los criterios que en él se establecen, así en el apartado 4º del artículo 19 sobre "Valoración en situación de suelo urbanizado", literalmente se dispone:

> *"**Artículo 19.** Valoración en situación de suelo urbanizado.*
>
> *1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.*
>
> *2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.*
>
> *3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.*
>
> *4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.*
>
> *5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurran los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento."*

por tanto, en el presente supuesto, habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 22 para la determinación del valor del suelo en situación de urbanizado:

> *"**Artículo 22.** Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.*
>
> *1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*
>
> $$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$
>
> *Siendo:*
>
> ** VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.*
> ** Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*
> ** VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

** VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*

** Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

** K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

2. Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.(...)

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Atendiendo a los datos del estudio de mercado estadísticamente significativo deducido a partir de página web especializada **–documento nº 1-**, obtenemos que el valor del producto inmobiliario tipo (Vv) está en torno a los 1.842 €/m^2, cantidad que se puede aplicar como valor en venta a una promoción inmobiliaria que optimice las potencialidades urbanísticas del Planeamiento Urbanístico en los terrenos en cuestión; calculado, tomando todas las ofertas de mercado de viviendas encontradas en el mismo barrio de San Lorenzo en donde se localiza la propiedad, eliminando aquellas que no están a una distancia de la media aritmética más o menos dos veces la desviación estándar y calculando la media aritmética de los precios resultantes para descartar precios extremos que enmascaren la media real:

Situación	Tip.	Supef.	Valor Venta	Vv €/m^2	Fuente
San Lorenzo	Pareado	130 m^2	268.000 €	2.062 €/m^2	www.idealista.com
C/ Manuel Hernández Toledo	Casa	139 m^2	240.000 €	1.727 €/m^2	www.idealista.com
San Lorenzo	Adosado	198 m^2	440.000 €	2.242 €/m^2	www.idealista.com
C/ Casa Román, 17	Dúplex	125 m^2	194.000 €	1.552 €/m^2	www.idealista.com
C/ Estanque de la Huerta, 31	Pareado	222 m^2	400.000 €	1.802 €/m^2	www.idealista.com
San Lorenzo	Dúplex	114 m^2	190.000 €	1.667 €/m^2	www.idealista.com
Media				**1.842 €/m^2**	

En cuanto a la fijación del Coeficiente K, -que como hemos dicho, pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad-, según lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones que desarrolla la vigente Ley del Suelo, tendrá con carácter general un valor de 1,40, aunque dicho valor de equivalencia, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

> *"1. Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

2. Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales."

considerando en esta caso un valor de K = 1,3 en atención a la tipología de viviendas unifamiliares y escasa dinámica inmobiliaria actual.

Por último, en cuanto a la determinación del valor de la construcción, dispone el referido artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones que desarrolla la vigente Ley del Suelo, que éste será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Teniendo en cuenta que Las Palmas de Gran Canaria está en el Área Económica 2, el coste de construcción asciende (Cc) a la cantidad de 650 €/m^2 (MBC2), que supone 747,50 €/m^2 para una construcción de uso residencial, vivienda unifamiliar de carácter urbano, en línea o manzana cerrada, categoría media -1.2.2.4-:

$$MBC_2 = 650 \text{ €} \times 1{,}15 = \mathbf{747{,}50 \text{ €/m}^2}$$

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVA		CATEGORIA								
CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO	1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65

Coste de ejecución por contrata que incluye los gastos generales y el beneficio industrial, al que habrá de añadírsele además otros gastos necesarios que comprenden el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

construcción, que cuantificamos en el 17% de la suma del coste de ejecución por contrata más el valor del suelo.

Aplicando la fórmula del método residual estático quedaría:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

$$VRS = [1.842\ €/m^2/1,3 - (1,17 \times 747,50\ €/m^2)]/1,17$$

$$\mathbf{VRS = 463,55\ €/m^2}$$

Sin embargo, conforme con el tantas veces citado artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones que desarrolla la vigente Ley del Suelo, el valor del suelo urbanizado, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

siendo:

** VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.*

** Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

** VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.*

Por tanto, los cálculos de su valoración han de realizarse en base a la edificabilidad de la **Ordenanza B2 -documento nº 2-**, que comprende la forma más utilizada en el proceso de conformación del entorno, considerando a estos efectos una edificabilidad de 1,9 m^2/m^2, que aplicada sobre la superficie total de 308,46 m^2 –al no

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

existir obligación de cesión de obligación de ningún tipo-, supone un total, incluido el 5% de premio de afección de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (285.259,96 €)**, en cuyo importe fijo mi Hoja de Aprecio, más los intereses legales de demora correspondientes.

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

VS = ∑ Ei x VRSi = 1,9 m^2/m^2 x 463,55 €/m^2 = 880,75 €/m^2

Vs = Vu x superficie = 880,75 €/m^2 x 308,46 m^2 = 271.676,15 €

Vt = Vs x 1,05 = 271.676,15 € x 1,05 = 285.259,96 €

Por lo expuesto,

SOLICITO A V.E., que habiendo por presentado este escrito, en unión de los documentos adjuntos, se sirva admitirlo, tener por formuladas las manifestaciones que contiene y por concretada la **"Hoja de Aprecio"** de la propiedad de que se trata por importe de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (285.259,96 €)**, más los intereses legales que correspondan.

Las Palmas de Gran Canaria, a 13 de junio de 2013

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

DOCUMENTO Nº 1

idealista.com el portal inmobiliario líder en españa

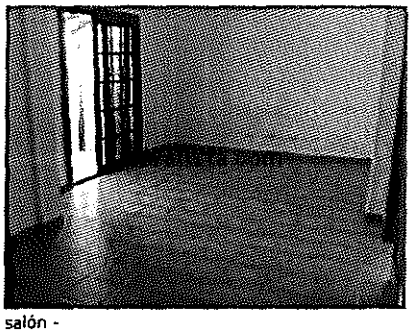
chalet pareado en venta en barrio san lorenzo. palmas de gran canaria (las)

cualquier horaprofesional - shantara inmobiliaria
contacto - monica koper
anuncio: 26322891
ref.: v8155d

sobre el anunciante **shantara inmobiliaria** 928391586el calvario 19 palmas de gran canaria (las) 35018 ver todos sus anuncios



fachada -



salón -



fachada -



cocina -

268.000 euros-
2.062 euros/m²
hipoteca 850 eur-
(info.: http://www.idealista.com/hipotecas)

chalet pareado de 130 m² -
3 dormitorios
3 wc

"a estrenar, magnifico dúplex con vistas y jardin de 150 m2, inmediaciones almatriche-san lorenzo"

"situado en una pequeña urbanización de dúplex, este dúplex a estrenar está listo para entrar a vivir y decorar a tu gusto. disfruta tanto de su jardin de 150m2 donde hay una zona destinada a aparcamiento del coche. tiene excelentes calidades, tarima flotante en prácticamente toda la vivienda. en 2 dormitorios hay armarios empotrados y el dormitorio principal tiene su zona de vestidor así como un baño privado. es una vivienda amplia y luminosa. ven a verla cuanto antes. los datos expuesto..."

barrio san lorenzo-
distrito tamaraceite - san lorenzo
palmas de gran canaria (las)
35018, las palmas

actualizado el 29 de mayo
97 visitas hasta ayer
enviado a un amigo 1 veces
3 contactos por email
1 vez guardado como favorito

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

detalles

características específicas
130 m² construidos, 115 m² útiles
segunda mano / buen estado
certificación energética: no indicado
agua caliente independiente

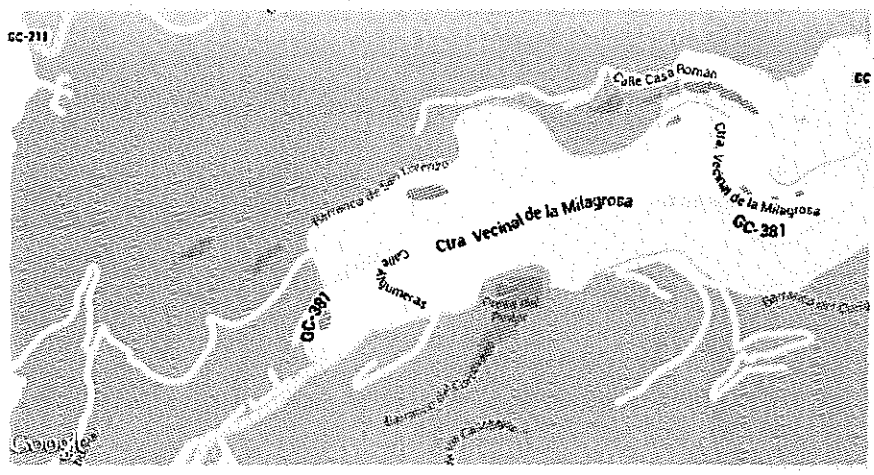
distribución y materiales
3 dormitorios
3 baños
terraza de 5 a 10m²
2 armarios empotrados
suelos de tarima flotante
ventanas con contraventanas de aluminio

equipamiento
1 plaza de garaje incluida en el precio
sistema de alarma y puerta de seguridad

dirección del inmueble
este anuncio no muestra la dirección exacta por deseo explícito del anunciante

descripción completa
situado en una pequeña urbanización de dúplex, este dúplex a estrenar está listo para entrar a vivir y decorar a tu gusto. disfruta tanto de su jardín de 150m2 donde hay una zona destinada a aparcamiento del coche. tiene excelentes calidades, tarima flotante en prácticamente toda la vivienda. en 2 dormitorios hay armarios empotrados y el dormitorio principal tiene su zona de vestidor así como un baño privado. es una vivienda amplia y luminosa. ven a verla cuanto antes.
los datos expuestos nos son facilitados por los propietarios. son meramente informativos y pueden estar sujetos a errores y omisiones involuntarias. - texto proporcionado por el anunciante

mapa de la zona



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

50

idealista.com el portal inmobiliario líder en españa

casa o chalet independiente en venta en manuel hernandez toledo. palmas de gran canaria (las)

vivienda ofertada por banco o caja

oferta de banco y/o caja
se trata de inmuebles comercializados por entidades financieras frecuentemente provenientes de adjudicaciones por impago de hipoteca, pero también de su propio patrimonio o de terceros profesional - outlet de viviendas
contacto - agente comercial
anuncio: 25543702
ref.: 203-10336907

sobre el anunciante **outlet de viviendas** 918298446almirante 30 madrid 28004 ver todos sus anuncios

oferta de bancos y cajas en las palmas





240.000 euros-
1.727 euros/m²
hipoteca 761 eur-
(info.: http://www.idealista.com/hipotecas)

casa o chalet independiente de 139 m² -
3 dormitorios
2 wc

"independiente en venta en palmas de gran canaria (la)
s (las palmas)"

"casa en la localidad de palmas de gran canaria (la)s"

manuel hernandez toledo-
barrio san lorenzo
distrito tamaraceite - san lorenzo
palmas de gran canaria (las)
35018, las palmas

actualizado el 6 de junio
55 visitas hasta ayer
1 contacto por email
1 vez guardado como favorito



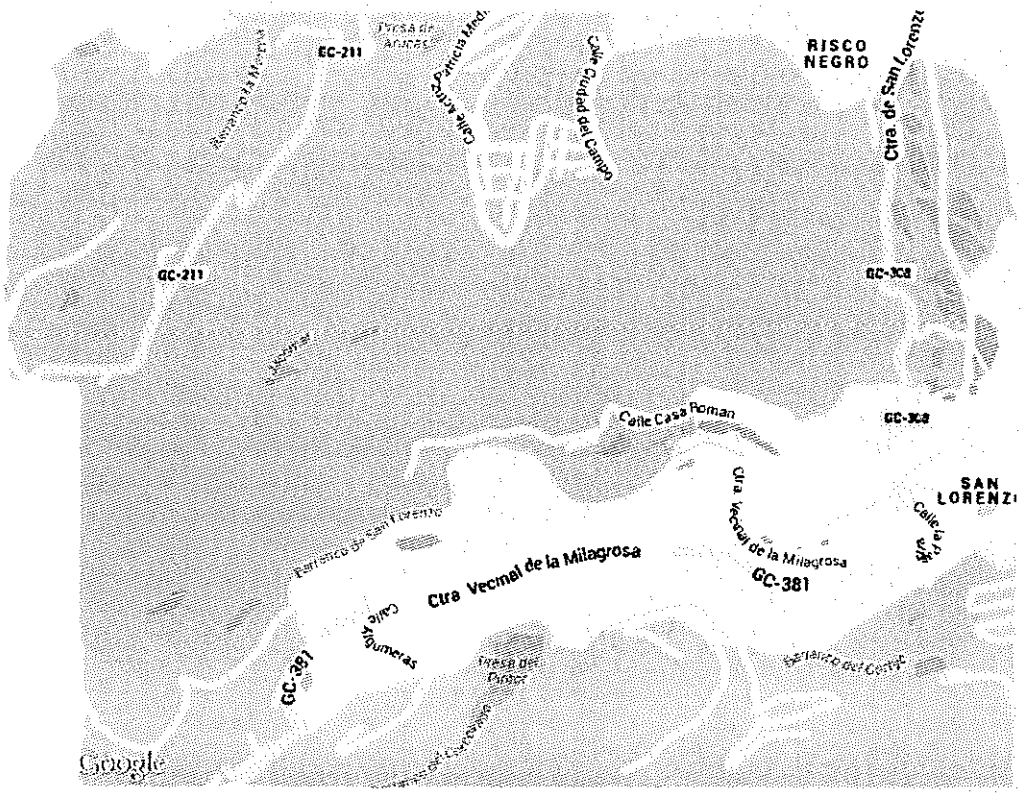


detalles

características específicas
139 m² construidos
segunda mano / buen estado
certificación energética: (ipe no indicado)

distribución y materiales

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

idealista.com el portal inmobiliario líder en españa

casa o chalet independiente en venta en barrio san lorenzo. palmas de gran canaria (las)

928 370 968horario comercial profesional - best house guanarteme
contacto - leonardo
anuncio: 1249716
ref.: 3097-lpa

sobre el anunciante **best house guanarteme** 928370968fernando guanartene 109 palmas de gran canaria (las) 35010 ver todos sus anuncios

444.000 euros-
2.242 euros/m²
hipoteca 1.408 eur-
(info.: http://www.idealista.com/hipotecas)

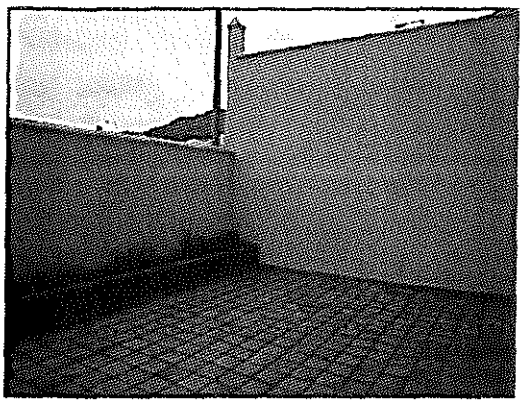
casa o chalet independiente de 198 m² -
6 dormitorios
4 wc

"excelente chalet adosado y en esquina en san lorenzo.parcela de 2 0 8 metros con 2 0 3 metros construidos.consta de 3 plantas: planta semi - sótano: garaje para 2 vehiculos,2 habitaciones,aseo y trastero.planta baja: amplio salón con terraza,cocina amueblada,comedor y aseo.planta alta: 4 dormitorios con armarios empotrados(dormitorio principal tipo suite)y 2 baños.practicamente a estrenar y con excelentes vistas. distribución: salón-comedor de 35 m2 4 habitaciones dobles la casa dispone ..."

barrio san lorenzo-
distrito tamaraceite - san lorenzo
palmas de gran canaria (las)
35018, las palmas

actualizado el 15 de mayo
261 visitas hasta ayer
1 contacto por email
1 vez guardado como favorito

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria


terraza -


salón -


salón -


cocina -

detalles

características específicas
198 m² construidos
segunda mano / buen estado
certificación energética: no indicado
agua caliente independiente eléctrica
chalet de 3 plantas
antigüedad entre 5 y 10 años, fachada de cemento/hormigón
equipamiento: cocina equipada con electrodomésticos principales (nevera, lavadora...)

distribución y materiales
6 dormitorios
4 baños
4 armarios empotrados

equipamiento
2 plazas de garaje incluidas en el precio
trastero
puerta de seguridad

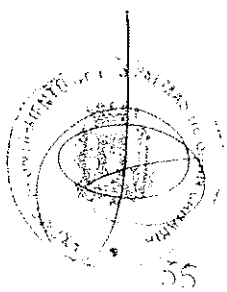
dirección del inmueble
este anuncio no muestra la dirección exacta por deseo explícito del anunciante

descripción completa
excelente chalet adosado y en esquina en san lorenzo.parcela de 2 0 8 metros con 2 0 3 metros construidos.consta de 3 plantas: planta semi - sótano: garaje para 2 vehiculos,2 habitaciones,aseo y trastero.planta baja: amplio salón con terraza,cocina amueblada,comedor y aseo.planta alta: 4 dormitorios con armarios empotrados(dormitorio principal tipo suite)y 2 baños.practicamente a estrenar y con excelentes vistas. distribución: salón-comedor de 35 m2 4 habitaciones dobles la casa dispone de: cocina eléctrica vitrocerámica suelo del baño de otros ventanas de aluminio portero automático - texto proporcionado por el anunciante

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria
406
54

mapa de la zona


Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presupuestaria



idealista.com el portal inmobiliario líder en españa

dúplex en venta en calle casa román, 17. palmas de gran canaria (las)

606 840 061 cualquier hora660399816 cualquier hora particular - alex
anuncio: 1917777



salón -



cocina -

194.000 euros-
1.552 euros/m²
hipoteca 615 eur-
(info.: http://www.idealista.com/hipotecas)

dúplex de 125 m² exterior -
bajo
4 dormitorios
4 wc

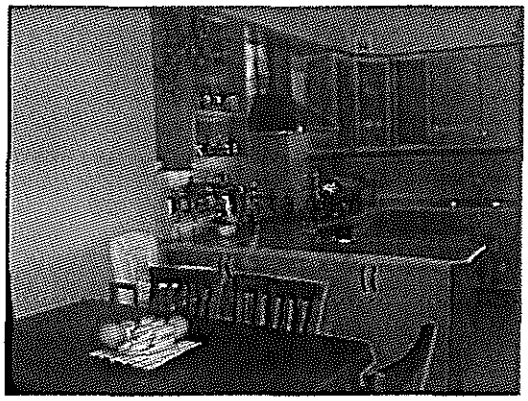
"muy buena oportunidad particular"

"se vende vivienda tipo dúplex en zona muy tranquila en el román de san lorenzo de dos plantas mas azotea transitable.la vivienda consta en su planta baja de recibidor,salón,cocina-comedor,amplia y equipada,con un baño y pequeño cuarto trastero.mientras que su planta alta consta de tres dormitorios,dos baños,uno de ellos se encuentra en la habitación principal,dispone de bañera con hidromasaje,aire acondicionado y armario empotrado de seis metros.azotea transitable la casa dispone de: porte..."

calle casa román, 17-
urb. el román (san lorenzo)
barrio san lorenzo
distrito tamaraceite - san lorenzo
palmas de gran canaria (las)
35018, las palmas

actualizado el 10 de febrero
805 visitas hasta ayer
enviado a un amigo 1 veces
3 contactos por email
5 veces guardado como favorito

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria



cocina -



salón -

detalles

características específicas
125 m² construidos
segunda mano / buen estado
certificación energética: no indicado
calefacción independiente eléctrica
agua caliente independiente eléctrica
aire acondicionado de frío/calor
bajo, edificio de 2 plantas sin ascensor
antigüedad entre 5 y 10 años, fachada de piedra
equipamiento: cocina equipada con electrodomésticos principales (nevera, lavadora...)

distribución y materiales
4 dormitorios
4 baños
terraza descubierta
1 armario empotrado
suelos de mármol

equipamiento
1 plaza de garaje incluida en el precio
trastero
la casa está dotada de tendedero descubierto

descripción completa
se vende vivienda tipo dúplex en zona muy tranquila en el román de san lorenzo de dos plantas mas azotea transitable.la vivienda consta en su planta baja de recibidor,salón,cocina-comedor,amplia y equipada,con un baño y pequeño cuarto trastero.mientras que su planta alta consta de tres dormitorios,dos baños,uno de ellos se encuentra en la habitación principal,dispone de bañera con hidromasaje,aire acondicionado y armario empotrado de seis metros.azotea transitable la casa dispone de: portero automático - texto proporcionado por el anunciante

mapa de la zona

dirección del inmueble

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria


Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presupuestaria

idealista.com el portal inmobiliario líder en españa

chalet pareado en venta en calle estanque de la huerta, 31. palmas de gran canaria (las)

678 489 192cualquier hora particular - gonzalo
anuncio: 1648485

400.000 euros-
1.802 euros/m²
hipoteca 1.269 eur-
(info.: http://www.idealista.com/hipotecas)

chalet pareado de 222 m² -
6 dormitorios
4 wc

"venta por traslado. distribución: terraza descubierta de 12 m2"

calle estanque de la huerta, 31-
barrio san lorenzo
distrito tamaraceite - san lorenzo
palmas de gran canaria (las)
35018, las palmas

actualizado el 27 de mayo
3554 visitas hasta ayer
9 contactos por email
5 veces guardado como favorito

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria


jardín -


terraza -


jardín -


jardín -

detalles

características específicas
222 m² construidos, 192 m² útiles
segunda mano / buen estado
certificación energética: no indicado
calefacción central
chalet de 3 plantas
antigüedad entre 5 y 10 años, fachada de piedra
equipamiento: cocina equipada con electrodomésticos principales (nevera, lavadora...)

distribución y materiales
6 dormitorios
4 baños
terraza cubierta de 10 a 20m²
5 armarios empotrados
suelos de tarima flotante

equipamiento
2 plazas de garaje incluidas en el precio
trastero
la casa está dotada de antena parabólica independiente y tendedero cubierto
sistema de alarma y puerta de seguridad
con jardín

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

mapa de la zona

dirección del inmueble

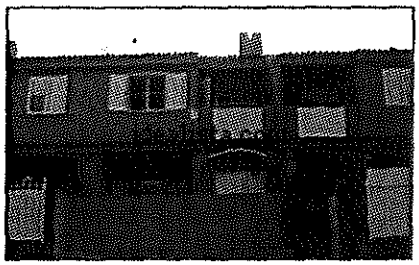
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

idealista.com el portal inmobiliario líder en españa

dúplex en venta en barrio san lorenzo. palmas de gran canaria (las)

cualquier horaprofesional - remax lanzagorta
contacto - remax lanzagorta
anuncio: 25911532
ref.: 3132-5896

sobre el anunciante **remax lanzagorta**928433065 leon y castillo (ciudad jardin, frente parking ayuntamiento) 241 palmas de gran canaria (las) 35005 ver todos sus anuncios









190.000 euros-
1.667 euros/m²
hipoteca 603 eur-
(info.: http://www.idealista.com/hipotecas)

dúplex de 114 m² exterior -
bajo
3 dormitorios
2 wc

"ciudad del campo. fantástico dúplex con 2 terrazas en la mejor zona de ciudad del campo, muy luminoso y tranquilo, propio de una excelente zona residencial.consta de salón, 2 terrazas, cocina equipada y amueblada, 3 dormitorios (1 con vestidor), 2 baños, garaje y trastero.destacan los techos altos a dos aguas de la planta superior.ven a verlo.. te encantará!! certificacion energetica disponible. letra f"

barrio san lorenzo-
distrito tamaraceite - san lorenzo
palmas de gran canaria (las)
35018, las palmas

actualizado el 6 de junio
86 visitas hasta ayer
enviado a un amigo 1 veces
1 contacto por email

detalles

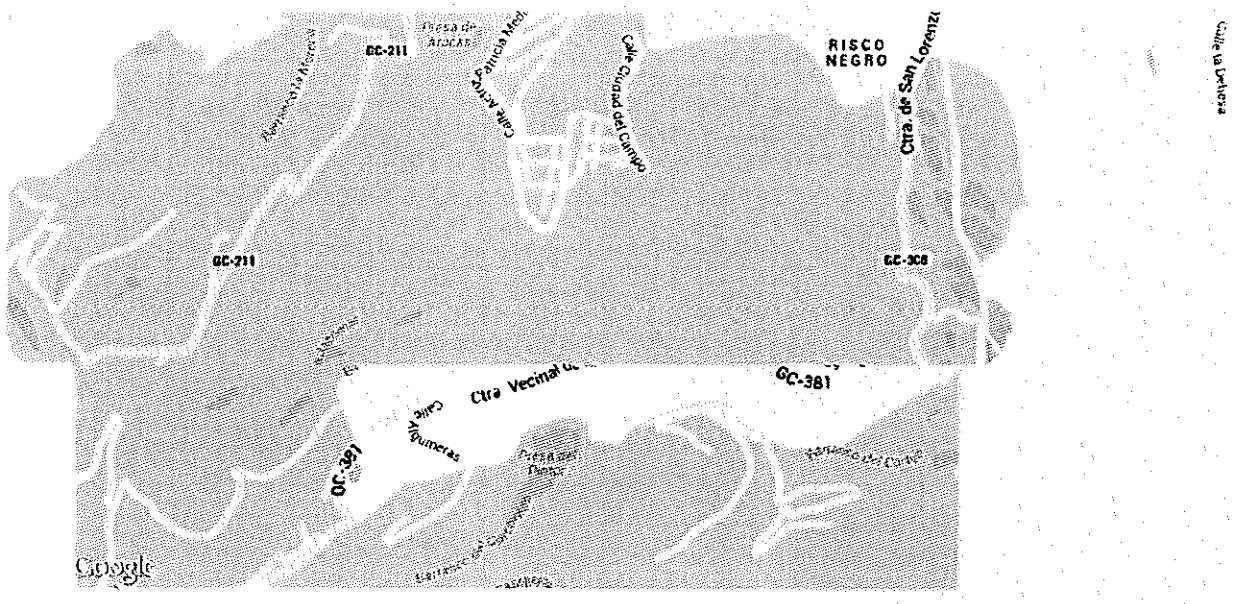
características específicas
114 m² construidos. 102 m² útiles
segunda mano / buen estado
certificación energética: (ipe no indicado)
aire acondicionado de frío/calor
orientación sur
bajo, sin ascensor
equipamiento: amueblada

distribución y materiales
3 dormitorios
2 baños

equipamiento
1 plaza de garaje incluida en el precio
trastero

dirección del inmueble

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
485

63

DOCUMENTO Nº

El documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Capítulo 5.1 NORMA ZONAL B

Corresponde a barrios de la ciudad consolidados generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones básicamente de Viviendas Unifamiliares, que conforman manzanas cerradas, con productos normalmente de tipo salón-vivienda.

Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión máxima de parcela que evite introducir cambios tipológicos no deseados.

Artículo 5.1.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra B en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.1.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

Artículo 5.1.3 Aplicación

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

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.1.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

   Como caso de excepción, se establece para las parcelas situadas en la calle Marianao (Salto del Negro), que la superficie máxima de las mismas será igual o inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.

3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

Artículo 5.1.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a éstos últimos.

2. Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros en dicho lindero (excepto cuando la cota del terreno en el lindero posterior o lateral sea superior a la altura de cornisa de la edificación). El plano

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC 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 COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pler 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y cor adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.
Er documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará d nos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada, debiendo existir al menos un (1) árbol de porte.

3. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 5.1.6 **Número de viviendas por parcela**

1. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

2. Como caso de excepción, en las parcelas situadas en la calle Marianao (Salto del Negro) y con superficie comprendida entre trescientos cincuenta (350) y quinientos (500) metros cuadrados, el número máximo de viviendas será de cuatro (4) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.1.7 **Condiciones de ocupación y edificabilidad**

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

Artículo 5.1.8 **Condiciones de altura**

1. El número de plantas de la edificación será de dos (2) en las áreas de Norma Zonal B2 y de tres (3) en las áreas de Norma Zonal B3, excepto para las parcelas situadas en ladera que se regularán por el artículo 5.1.9 de las presentes Normas.

2. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura de cornisa:

   a) 2 plantas: siete con sesenta (7,60) metros.

   b) 3 plantas: once (11) metros.

3. Tanto para la B2 como para la B3, la altura a intradós del segundo forjado será de siete con quince (7,15) metros, como valor fijo.

Artículo 5.1.9 **Medición de altura para edificaciones en ladera**

1. Para aquellas parcelas incluidas en manzanas definidas por vías sensiblemente paralelas entre ellas y con rasantes a distinto nivel, se establece lo siguiente:

   a) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea de una (1) planta se edificará en zonas de Norma Zonal B2 tres (3) plantas hacia el vial inferior y dos (2) plantas hacia el superior, y en zonas de Norma Zonal B3, tres (3) plantas hacia cada vial.

   b) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea de dos (2) plantas se edificará tanto en zonas B2 como B3, tres (3) plantas hacia el vial inferior y dos (2) plantas hacia el superior.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno 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 COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

El documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

c) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea superior a dos (2) plantas (7,60 m) e inferior o igual a tres (3) plantas (11 m), dependiendo del grado de consolidación (edificación) de la manzana se establece:

- Para zonas con un grado de consolidación inferior al 25%:
  - Una altura de coronación de tres plantas con respecto a la rasante inferior.
  - Una única planta con respecto a la rasante superior.
  - En consonancia, se establece un escalonamiento entre los volúmenes con fachadas a la rasante superior y a la rasante inferior de una planta.
- Para zonas con un grado de consolidación superior al 75%:
  - Una altura de coronación de tres plantas con respecto a la rasante inferior, que podría aumentar hasta cuatro si el 75%, al menos, de la edificación existente tiene cuatro o más.
  - Una planta con respecto a la rasante superior, que podría aumentar hasta dos si el 75%, al menos, de la edificación existente tiene dos o más.
  - El escalonamiento entre los volúmenes con fachadas a la rasante superior y a la rasante inferior estará en consonancia con los anteriores y será como máximo de dos.
- Para zonas con un grado de consolidación superior al 25% e inferior al 75%:
  - Una altura de coronación de tres plantas con respecto a la rasante inferior.
  - Una planta con respecto a la rasante superior, que podría aumentar hasta dos si existe edificación colindante con dos o más.
  - El escalonamiento entre los volúmenes con fachadas a la rasante superior y a la rasante inferior estará en consonancia con los anteriores y será como máximo de dos.

d) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea tres (3) plantas o más, deberá tramitarse un Estudio de Detalle al objeto de armonizar los volúmenes en el conjunto, excepto en manzanas consolidadas (edificadas en un 75% al menos) cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no se considere necesario por estar suficientemente clara la solución volumétrica a adoptar para la óptima adecuación de la edificación en el entorno.

En los supuestos a), b) y c) cuando la parcela dé a los dos viales y sea preciso escalonar la edificación, dicho escalonamiento se producirá en la mitad de la parcela. Si existiera escalonamiento en las edificaciones colindantes se valorará la alineación con alguno de ellos. En el supuesto d) el escalonamiento, si lo hubiere, será el establecido en el Estudio de Detalle.

La diferencia de cota entre rasantes, que es la que establece la solución volumétrica a adoptar o la necesidad de redacción de un Estudio de Detalle, en cada caso, debe determinarse en la sección de la parcela que pretende edificarse, evitándose así que hayan de promover la citada figura de planeamiento los propietarios de parcelas con desnivel entre rasantes inferior a tres plantas. Consecuentemente, tanto para el cálculo del grado de consolidación de la manzana, como para el estudio de las preexistencias que condicionarán la propuesta del Estudio de Detalle cuando es necesaria su redacción, habrán de tenerse en cuenta también estas parcelas que, aun no estando construidas, tienen su volumetría predeterminada.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

El documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

El área de estudio a los efectos de la delimitación del Estudio de Detalle es la manzana, pero en el caso de las que cuentan con una estructura de propiedad constituida por parcelas con una sola fachada, no alineadas a las dos rasantes, por tanto, parece conveniente considerar el grado de consolidación separadamente en una y otra rasante, puesto que es posible que éste difiera entre ambas. En este caso, la edificación alineada a la rasante superior evitará dejar como medianera vista su linde trasero, estableciendo un patio abierto a éste, de al menos la mitad de su longitud, tratándose el resto del mismo según el artículo sobre medianerías de las Ordenanzas Municipales de Ordenación.

2. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior y el lindero posterior limitando con suelo rústico se establece lo siguiente:

   a) Se dispondrá un bancal a modo de zócalo de tal forma que la edificación situada sobre él tenga un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y dos (2) plantas bajo rasante.

   b) El bancal no admitirá construcción alguna en su interior, deberá ejecutarse sobre los linderos de la parcela y el muro situado en el lindero posterior será revestido de piedra natural con el objeto de adaptarse al entorno natural.

   c) La edificación situada sobre el bancal se retranqueará desde el lindero posterior según lo establecido en el artículo 5.1.5 apartado 2 de las presentes Normas.

   d) Se podrán instalar en plantas sótano (las situadas bajo rasante) piezas habitables.

3. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior y el lindero posterior limitando con EL, se establece lo siguiente, dependiendo del carácter de EL:

   a) Si el EL es una ladera asimilable a suelo rústico se regulará por el apartado 2 de este artículo.

   b) Si el EL tiene una rasante definida que permita el acceso peatonal a las edificaciones a través de él, la parcela se regulará por el apartado 1 de este artículo.

4. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota inferior y el lindero posterior limitando con suelo rústico, o con EL, se edificará con el número de plantas establecido en la Norma (dos (2) plantas en B2 y tres (3) plantas en B3), tomando como referencia la rasante oficial de la vía.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.1.10 **Condiciones de composición y forma**

1. La composición de la edificación será libre en esta Norma Zonal.

2. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

3. Las cubiertas serán planas permitiéndose las cubiertas inclinadas en aquellas zonas en que esta solución esté consolidada.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC 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; 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 COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
P.G.O. Las Palmas
Presupuestado

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC 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 COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

El documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Artículo 5.1.11 **Materiales de fachada**

1. Se prohiben los revestimientos con material cerámico en más de un 25% (veinticinco por ciento) de la superficie de la fachada.

Parámetros de Uso

Artículo 5.1.12 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda, en sus categorías de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios:
   a) En plantas bajo rasante:
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, cuando estén ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
      - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
   b) En planta baja:
      - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
      - Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
      - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
      - Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y de Despacho Doméstico.
      - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
      - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
      - Administración Pública.
      - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
   c) En plantas altas:
      - Taller, en su categoría de Doméstico.
      - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
   d) Exclusivamente para la calle Marianao (Salto del Negro) se admitirán además los siguientes usos complementarios: En plantas bajo rasante, Almacén en su categoría de Almacén en General. En planta baja: Industria, en su categoría de Industria en General, con un máximo de 50 cv de potencia, Almacén, en su categoría de Almacén en General, y Taller, en sus categorías de Taller de Automoción y Taller de Reparación Tipo II. En plantas altas, inferiores a las de Vivienda: Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas y Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
460

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓ Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Plen 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 COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará d os. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

4. Usos alternativos:

   a) Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

   b) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.

   c) Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.

   d) Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.

   e) Administración Pública.

5. Uso autorizable: Taller de Automoción Tipo II, en planta baja, y a condición de que la parcela que lo solicite quede en el exterior del área definida por un círculo de trescientos (300) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela o local más cercano con este mismo uso.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ENTRADA
2019 - 169642 22/11/2019 10:14
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
W006754ad117160ee5807e31ce0b0a0ea
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=W006754ad117160ee5807e31ce0b0a0ea

Gobierno de Canarias
Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial

Comisión de Valoraciones de Canarias

Adjunto le remito certificación del acuerdo adoptado por la Comisión de Valoraciones de Canarias de 06 de noviembre de 2019, relativo al expediente **48/2016 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UNA FINCA SITUADA EN LA TRASERA DE LA CALLE MARTINÓN NAVARRO, EN ALMATRICHE, T.M. DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**, indicándole que por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa

Así mismo se adjunta documentación relativa a los testigos tomados en cuenta para el cálculo del valor en venta.

Las Palmas de Gran Canaria,

LA SECRETARIA DE LA COMISION DE VALORACIONES DE CANARIAS
[redacted]

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 22
Edificio Servicios Múltiples I – 5ª planta
928 115 227/231 928 306 886 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14

Gobierno de Canarias
Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial

Comisión de Valoraciones de Canarias

[redacted] Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias, **CERTIFICA:**

Que el día **6 de Noviembre de 2019,** se reúnen en el Edificio de Usos Múltiples I de Las Palmas de Gran Canaria los siguientes miembros de la Comisión de Valoraciones de Canarias: [redacted] Secretaria. También acuden como invitadas la vocal suplente de la Comisión [redacted] y las técnicos del Servicio de la Comisión de Valoraciones: [redacted]

[redacted] y [redacted] vocales asisten a la reunión por videoconferencia desde la sede de la Viceconsejería de los Servicios Jurídicos de Santa Cruz de Tenerife y se adoptó el siguiente acuerdo:

"8.-EXPTE. 48/2016 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UNA FINCA SITUADA EN LA TRASERA DE LA CALLE MARTINÓN NAVARRO, EN ALMATRICHE, T.M. DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

Examinada la propuesta de la Ponencia se acuerda por unanimidad que el justiprecio de la finca situada en el Zardo, en la trasera de las parcelas de la C/ Martinón Navarro nº 38 y 40 es de ONCE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (11.395,09), cifra a la que hay que añadir el 5% en concepto de premio de afección por lo que asciende a **ONCE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (11.964,84€)**, en los términos del **Anexo VII** de este acta.

ANEXO VII

Expte. 48/2016

ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2019, DEL JUSTIPRECIO DE UNA FINCA SITUADA EN LA TRASERA DE LA CALLE MARTINÓN NAVARRO, EN ALMATRICHE, T.M. DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Primero.- El 5 de marzo de 2013 [redacted] presenta escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en el que manifiesta que es propietario

C/ Profesor Agustín Millares Cartó, 22
Edificio Servicios Múltiples I – 5ª planta
928 115 227/231 928 306 886 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 11-2019 10:14

ENTRADA
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

de una finca situada en el Zardo, en la trasera de las parcelas de la C/ Martinón Navarro nº 38 y 40, con una superficie de 308,46m², que está calificada como espacio libre desde el PG de Las Palmas de Gran Canaria del año 2000, destino que se mantiene en la vigente adaptación plena del Plan General. Por ello realiza advertencia de mora en virtud al artículo 163.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Segundo.- El **14 de Junio de 2013** [redacted] escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria dado que han transcurrido los dos meses previstos en el art. 163 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, sin que el Ayuntamiento haya incoado expediente de expropiación forzosa, formula su hoja de aprecio por importe de DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (285.259,96€). De la hoja de aprecio se extracta lo siguiente:

> *"...Atendiendo a los datos del estudio de mercado estadísticamente significativo deducido a partir de página web especializada -documento nº1-, obtenemos que el valor del producto inmobiliario tipo (Vv) está en torno a los 1.842 €/m², cantidad que se puede aplicar como valor en venta a una promoción inmobiliaria que optimice las potencialidades urbanísticas del Planeamiento Urbanístico en los terrenos en cuestión; calculado, tomando todas las ofertas de mercado de viviendas encontradas en el mismo barrio de San Lorenzo en donde se localiza la propiedad, eliminando aquellas que no están a una distancia de la media aritmética más o menos dos veces la desviación estándar y calculando la media aritmética de los precios resultantes para descartar precios extremos que enmascaren la media real:*

Situación	Tipo	Superf.	Valor Venta	Vv €/m²	Fuente
San Lorenzo	Pareado	130 m²	268.000 €	2.062 €/m²	www.idealista.com
C/ Manuel Hernández Toledo	Casa	139 m²	240.000 €	1.727 €/m²	www.idealista.com
San Lorenzo	Adosado	196 m²	440.000 €	2.242 €/m²	www.idealista.com
C/ Casa Roman, 17	Duplex	125 m²	194.000 €	1.552 €/m²	www.idealista.com
C/ Estanque de la Huerta, 31	Pareado	222 m²	400.000 €	1.802 €/m²	www.idealista.com
San Lorenzo	Duplex	114 m²	190.000 €	1.667 €/m²	www.idealista.com
Media				1.842 €/m²	

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
464

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)
Fecha/hora: 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
6006754ad11716004b607e322b0b0a0es

En cuanto a la fijación del Coeficiente K, -que como hemos dicho, pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad-, según lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones que desarrolla la vigente Ley del Suelo, tendrá con carácter general un valor de 1,40, aunque dicho valor de equivalencia, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

...considerando en esta caso un valor de K = 1,3 en atención a la tipología de viviendas unifamiliares y escasa dinámica inmobiliaria actual.

Por último, en cuanto a la determinación del valor de la construcción, dispone el referido artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones que desarrolla la vigente Ley del Suelo, que éste será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Teniendo en cuenta que Las Palmas de Gran Canaria está en el Área Económica 2, el coste de construcción asciende (Cc) a la cantidad de 650 €1m2 (MBC2), que supone 747,50 €/m2 para una construcción de uso residencial , vivienda unifamiliar de carácter urbano, en línea o manzana cerrada, categoría media -1.2.2.4-:

MBC_2 = 650 € x 1,15 = **747,50 €/m²**

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVA		CATEGORIA								
CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO	1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35		1,05	0,85	0,65	0,75	0,65

Coste de ejecución por contrata que incluye los gastos generales y el beneficio industrial, al que habrá de añadírsele además otros gastos necesarios que comprenden el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción, que cuantificamos en el 17% de la suma del coste de ejecución por contrata más el valor del suelo.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad11716004b607e322b0b0a0es

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
465

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 22/11/2019 10:14

ENTRADA
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Aplicando la fórmula del método residual estático quedaría:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

$$VRS = [1.842\ €/m^2/1,3 - (1,17 \times 747,50\ €/m^2)]/1,17$$

$$VRS = 463,55\ €/m^2$$

*...Por tanto, los cálculos de su valoración han de realizarse en base a la edificabilidad de la **Ordenanza B2** -documento n.º 2-, que comprende la forma más utilizada en el proceso de conformación del entorno, considerando a estos efectos una edificabilidad de 1,9 m²/m², que aplicada sobre la superficie total de 308,46 m2 -al no existir obligación de cesión de obligación de ningún tipo-, supone un total, incluido el 5% de premio de afección de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (285.259,96 €)**, en cuyo importe fijo mi Hoja de Aprecio, más los intereses legales de demora correspondientes.*

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

$VS = \sum Ei \times VRSi = 1,9\ m^2/m^2 \times 463,55\ €/m^2 = 880,75\ €/m^2$

$Vs = Vu \times superficie = 880,75\ €/m^2 \times 308,46\ m^2 = 271.676,15\ €$

$Vt = Vs \times 1,05 = 271.676,15\ € \times 1,05 =$ 285.259,96 €

..."

Tercero.- El 20 de Junio de 2016 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de [redacted] su hoja de aprecio sin respuesta del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran canaria, solicita la fijación del justiprecio de la referida finca, por el importe que consta en su hoja de aprecio.

Cuarto.- El 14 de octubre de 2016 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias solicita al propietario que remita documentación acreditativa de la titularidad de la finca el original o la copia compulsada de los escritos de 5 de marzo de 2013 y de 14 de junio de 2013, presentados en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, así como plano topográfico a escala suficiente acotado y georreferenciado de la finca cuya expropiación se solicita.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad11716004b607e322b0b0a0es
6006754ad11716004b607e322b0b0a0es
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 22.11.2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Con esa misma fecha solicita al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, que remita copia del expediente administrativo correspondiente a la expropiación forzosa de dicha finca, compulsada o en soporte digital, así como certificación urbanística, referida a 14 de junio de 2013.

Así mismo, en dicha fecha mediante Resolución de la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias, se suspende el plazo para resolver y notificar la Resolución del presente procedimiento hasta que se dé cumplimiento a los requerimientos efectuados.

Quinto.- El 31 de octubre de 2016 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del propietario por el que remite copia de los escritos presentados en al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, plano planimétrico y fotocopia de la escritura otorgada el 13 de septiembre de 2007, ante el Notario [redacted] así como copa del Acta de remisión de carta por correo certificado extendida el 17 de septiembre de 2008, por el Notario [redacted] Hernández Rodríguez la escritura de segregación otorgada el mismo día y ante el mismo Notario con el número 3.216 de Protocolo.

La descripción de la finca cuyo justiprecio se solicita es la siguiente:

"URBANA: Trozo de terreno situado en Carretera Almatriche, sin número, San Lorenzo, en le término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas de Gran Canaria. Tiene una superficie de TRESCIENTOS OCHO METROS CUARENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (308,46 M²)

Linderos: Norte en línea de veinte metros y sesenta y seis centímetros, carretera del Estado a Almatriche; Sur en línea de veinte metros y treinta y seis centímetros, con don Luis Martínez Martel y solar en construcción; Este en línea de dieciséis metros y setenta y tres centímetros, don Leopoldo Fernández González; y Oeste, en línea de catorce metros y sesenta y dos centímetros, resto de finca propiedad de doña María del Cristo Hernández Rodríguez."

El 4 de noviembre de 2016 el [redacted] remite a la Comisión de Valoraciones de Canarias escritura otorgada el 13 de septiembre de 2007.

Sexto.- El 3 de febrero de 2017 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias reitera al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria requerimiento a fin de que enviara el expediente administrativo.

6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
467

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 11/2019 10:14

ENTRADA
2019 - 169642
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Séptimo.- El 10 de marzo de 2017 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria al que acompaña el expediente administrativo. Entre la documentación remitida consta la siguiente:

1.- Resolución 13/2008 de 2 de enero del Director General de Ejecución Urbanística, por la que se concede a [redacted] licencia de segregación, en la que consta:

*"**Primero.-** Otorgar, a [redacted] licencia de segregación de una parcela de la finca matriz, situada en la Carretera de San Lorenzo s/n, trasera a las parcelas de la calle [redacted] el Barrio del Zardo, con las siguientes CONDICIONES:*

a) La segregación se admite a efectos de inscribir en el Registro de la Propiedad la parcela, pero se hace constar que está regulada urbanísticamente como espacio libre, y por tanto no es edificable.
b) Por lo anterior, tampoco podrá ser objeto de agrupación con ninguna otra parcela, debiendo permanecer independiente, para facilitar en un futuro la expropiación.

***Segundo.-** A efectos registrales, la identificación de las parcelas, según los datos aportados, es la ente. La finca matriz está inscrita en el Registro de la Propiedad de Las Palmas G.C. Número 5, al Tomo 1093, Folio 75, Libro 337, finca nº 26.169, inscripción 1", donde se describe con 7.138,66 m2, y linderos: al Norte, con Carretera del Estado (hoy Carretera de San Lorenzo); al Sur, con camino público y con casas de [redacted] al Este, con Carretera del Estado y camino público; y al Oeste, con camino. La parcela segregada cuenta con una superficie de 308,46 m², Y linda: al Norte, en linea de 20,66 ml, con Carretera del Estado a Almatriche, hoy franja de protección de la Carretera de San Lorenzo; al Sur, en línea de 20,36 ml, con [redacted] hoy edificio en calle Camilo Martinón Navarro nº 40, y con solar en construcción sito en calle [redacted] y al Oeste, en línea de 14,72 ml, con resto de finca propiedad de D[redacted]*

2.- Informe urbanístico de 14 de noviembre de 2016 :

"La parcela que se consulta está clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como dotacional con destino espacio libre, en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-25K del documento de Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de la Ley de

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6000754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

6000754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22-11-2019 10:14

ENTRADA
2019 - 169642
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices Generales de Ordenación -aprobado por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012-, encontrándose regulada por la Norma para parcelas calificadas con uso espacio libre (capítulo 4.1), del Título 4 sobre Normas para parcelas calificadas como espacios libres, dotacionales y equipamientos, de las Normas de Ordenación Pormenorizada del mismo."

Octavo.- El 10 de agosto de 2017 se recibe oficio del Tribunal Superior de Justicia de Canarias dictado en los Autos del **RCA 148/2017**, por el que se solicita la remisión del expediente administrativo, dado que el solicitante de justiprecio había interpuesto recurso contencioso contra la desestimación presunta por silencio administrativo de su solicitud, dicho expediente fue remitido al Tribunal en septiembre de 2017.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Compete a la Comisión de Valoraciones de Canarias la fijación del justiprecio de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en relación con el artículo 3.1 c) del Decreto 124/2007, de 24 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias.

II.- Iniciado el presente expediente de expropiación forzosa al amparo de lo establecido en el artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y habiendo presentado el particular la hoja de aprecio, ante la inactividad de la administración expropiante, el **14 de Junio de 2013** resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, así como el Real Decreto 1.492/2.011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

III.- El Artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, sobre situaciones básicas del suelo, establece lo siguiente:

"1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
469

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
6000754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6000754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.
Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural".

IV.- Dado que la valoración ha de efectuarse de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en primer lugar habrá que verificar la situación básica de la parcela objeto de valoración.

De la documentación obrante en el expediente y vista la situación de la parcela se ha considerado que está en situación de urbanizado por lo que se ha valorado de conformidad con el artículo 24 del citado texto legal que establece:

"1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
470

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTENTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.
c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista."

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada...".

V.- Valoración de la finca situada en el Zardo, en la trasera de las parcelas de la C/ Martinón Navarro nº 38 y 40.

1) Identificación y superficies:

a) Descripción registral:

"URBANA: Trozo de terreno situado en Carretera Almatriche, sin número, San Lorenzo, en le término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas de Gran Canaria. Tiene una superficie de TRESCIENTOS OCHO METROS CUARENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (308,46 M²)

Linderos: Norte en línea de veinte metros y sesenta y seis centímetros, carretera del Estado a Almatriche; Sur en línea de veinte metros y treinta y seis centímetros, con [redacted] *y solar en construcción; Este en línea de dieciséis metros y setenta y tres centímetros,* [redacted] *y Oeste, en línea de catorce metros y sesenta y dos centímetros, resto de finca propiedad de* [redacted]*"*

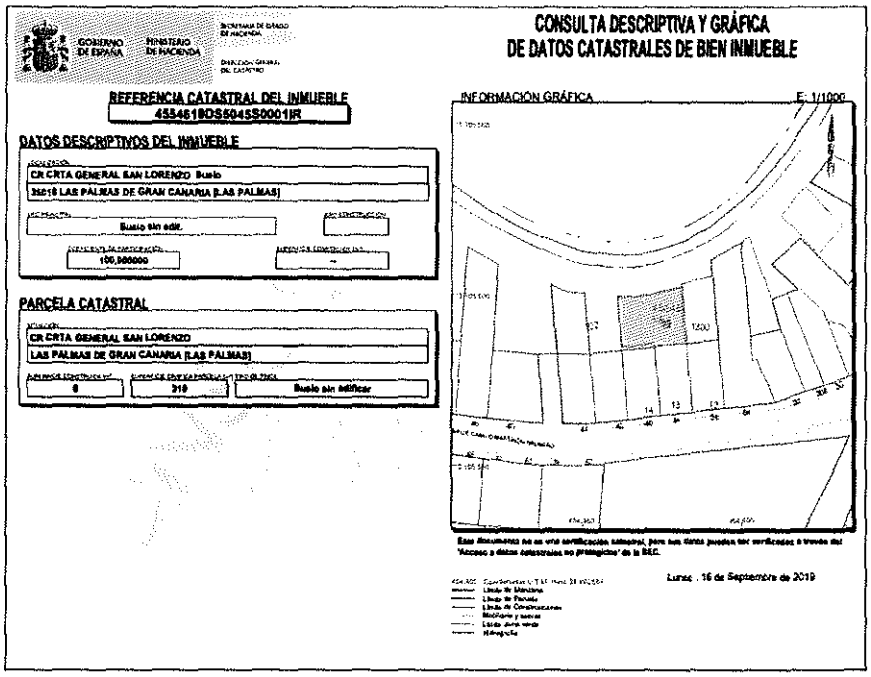
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
47

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANA | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

b) Descripción catastral:

La parcela afectada por la expropiación se encuentra registrada bajo la **referencia catastral 4554619DS5045S0001IR**. En la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble, que se aporta a continuación, se indica que la finca tiene una superficie de 310 m², y se compone de una parcela sin edificar.



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4554619DS5045S0001IR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE
CR CRTA GENERAL SAN LORENZO Suelo
35018 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)
Suelo sin edif.
100,000000

PARCELA CATASTRAL
CR CRTA GENERAL SAN LORENZO
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)
0 | 310 | Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1000

Lunes , 16 de Septiembre de 2019

c) Descripción física:

Consta en el expediente plano firmado por Ingeniero Técnico en Topografía donde se acota y cuantifica la parcela a valorar (Plano 2). Se añade imagen del plano a continuación:

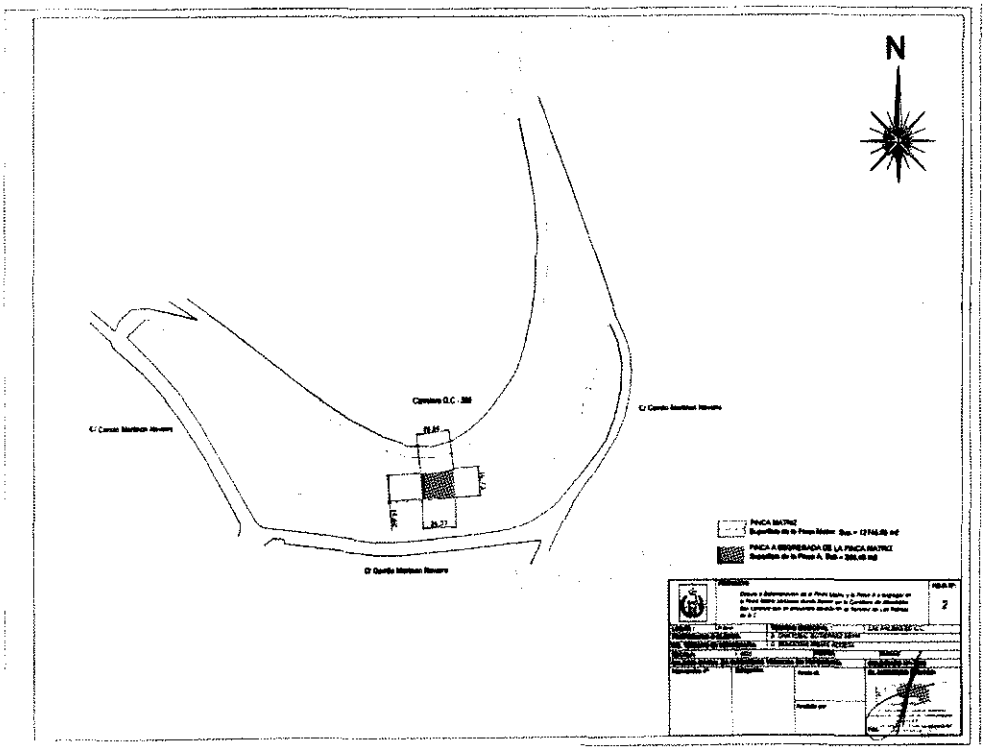
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
472

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=600675 4ad1171600 4b607e322b0b0a0es

600675 4ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (A) UNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



d) Superficie objeto de valoración:

Teniendo en cuenta que la superficie indicada en el plano topográfico y en la descripción registral son coincidentes, e inferior a la indicada en el catastro, se considera 308,46 m2 como la superficie objeto de valoración.

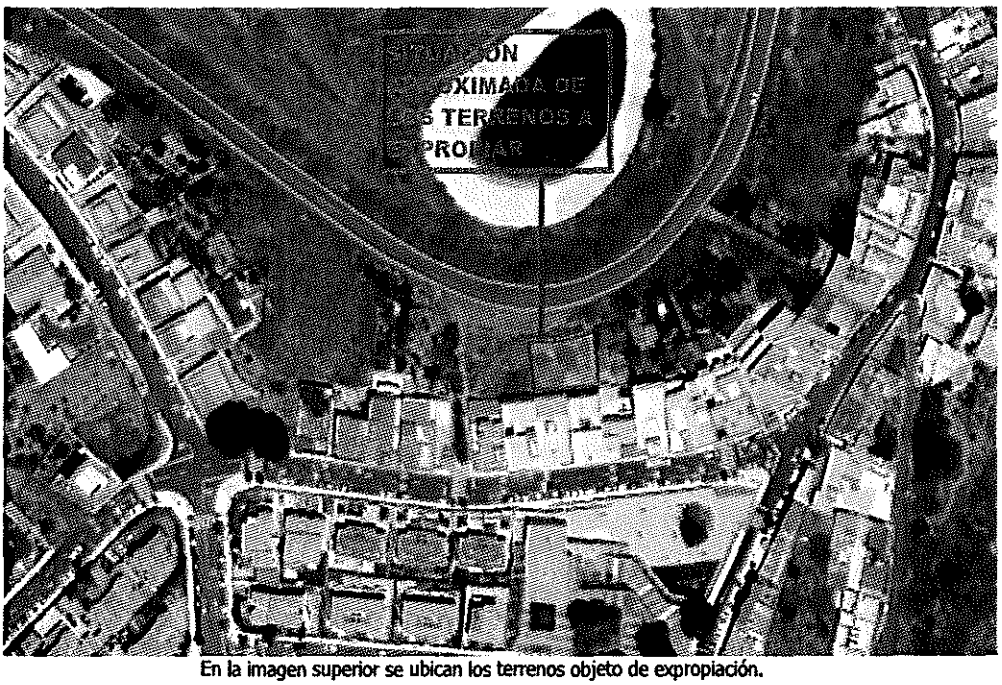
2) Localización:

Los terrenos objeto de expropiación se ubican en la Calle Martinón Navarro n.º 38-40, en el Termino Municipal de Las Palmas de Gran Canaria, Provincia de Las Palmas, siendo sus Coordenadas U.T.M. aproximadas X: 454.371,02 e Y: 3.105.593,01. Se añade imagen con ubicación aproximada de los terrenos objeto de expropiación:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
477

6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
6000754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6000754ad1171600 4b607e322b0b0a0es



En la imagen superior se ubican los terrenos objeto de expropiación.

3) Situación urbanística:

a) Clasificación y categorización:

Para el suelo que se valora debe tenerse en cuenta la clasificación, calificación y categorización urbanística en la fecha a que se refiere la valoración, **14 de junio de 2013,** siendo el planeamiento en vigor en dicha fecha el **Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria,** cuya normativa fue publicada el 12/12/2012 en el BOP 158/12 y el acuerdo de aprobación definitiva fue publicado el 04/12/12 en el BOC 237/12.

En el expediente de la Comisión de Valoraciones de Canarias se incluye **informe urbanístico de la finca a valorar**, donde se indica lo siguiente:

> *"La parcela que se consulta está clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como dotacional con destino espacio libre, en el plano de Regulación del*

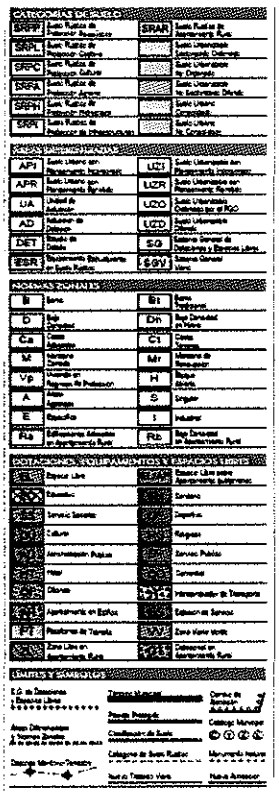
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
47

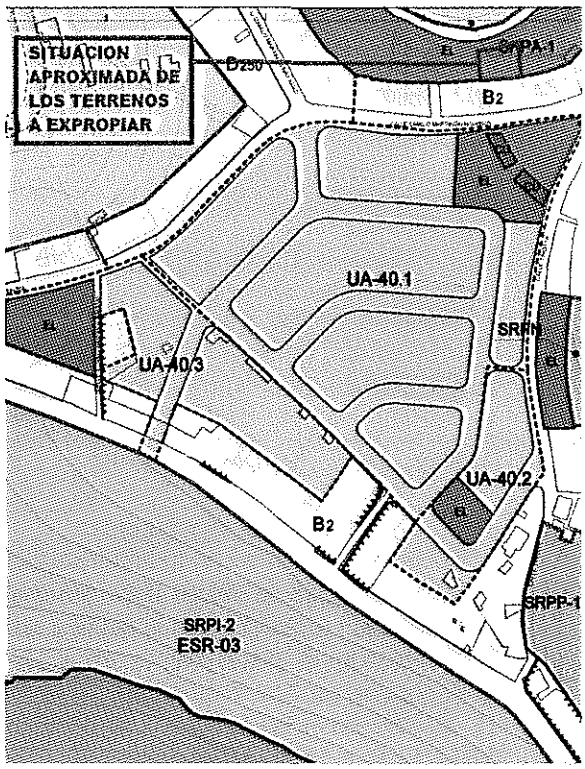
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 11/2019 10:14

ENTRADA
2019 - 169642 22/11/2019 10:14
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Suelo y la Edificación RS-25K del documento de Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices Generales de Ordenación -aprobado por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012-, encontrándose regulada por la Norma para parcelas calificadas con uso espacio libre (capítulo 4.1), del Título 4 sobre Normas para parcelas calificadas como espacios libres, dotacionales y equipamientos, de las Normas de Ordenación Pormenorizada del mismo."

b) Delimitación aproximada de la finca sobre el plano de ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria:





Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
6000754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

c) Afección por la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias:

Los terrenos objeto de expropiación se encuentran afectados por la Zona de Afección y la Línea de Edificación de la carreta GC-308. Se adjunta croquis:



Imagen con indicación de los terrenos a expropiar y la línea de edificación de la carretera GC-308.

El P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria, en el Capitulo 2.7, Uso Red Viaria, de sus Normas Urbanísticas (Ordenación Pormenorizada), define y clasifica la Red Viaria, incluyendo la carretera **GC-308** como **carretera de interés insular**. Se adjunta tabla extractada de dicho documento con la clasificación de la carreta GC-308, así como, las condiciones particulares que le son de aplicación.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6000754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)
Fecha/hora: 22.11.2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

CARRETERAS DE INTERES INSULAR			
CARRETERA	TRAMO	CARACTERÍSTICAS Y FUNCIÓN EN EL SISTEMA VIARIO	TITULARIDAD ACTUAL
GC-21	Rotonda de Piletas - Teror	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-100	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-112	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-114	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-201	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-211	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-300	Enlace Siete Palmas - Lomo de Los Frailes	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-300	Enlace GC-21- Firgas	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-308	Enlace GC-3 – Enlace GC 310	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-309	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-310	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-320	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-322	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria

Artículo 2.7.3 Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Regional e Interés Insular

1. Es de aplicación, al igual que en el resto del sistema viario, el régimen jurídico de las zonas uso y de defensa, configuradas por la zona de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación, establecido en la Ley 9/91, de 8 de Mayo, de Carreteras de Canarias, así como en el Reglamento de Carreteras de Canarias aprobado por Decreto 131/95, de 11 de Mayo. Las mediciones se realizarán siguiendo las indicaciones contenidas en éstos.

   a) Zona de dominio público:

Autovía	8 metros
Carretera convencional de Interés Regional	8 metros
Resto de la red	3 metros

   b) Zona de Servidumbre:

Autovía	15 metros
Carretera convencional de Interés Regional	10 metros
Resto de la red	5 metros

   c) Zona de Afección:

Autovía	7 metros
Carretera convencional de Interés Regional	7 metros
Resto de la red	3 metros

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria 477

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SELLO ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 11/2019 10:14

ENTRADA
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

d) Línea de Edificación:

Autovía	30 metros
Carretera convencional de Interés Regional	25 metros
Resto de la red	12 metros

4) Método de valoración:

Por la fecha a la que debe referirse el presente informe de valoración debemos inscribirlo en el marco del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo. La finca a valorar está en situación de **suelo urbanizado,** siendo de aplicación el apartado 1 del artículo 24 del citado Texto Refundido.

"Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado
1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:
a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.
b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.
c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista."

Posteriormente el día 9 de noviembre de 2011 se publicó el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, siendo de aplicación también el mismo.

El artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo establece:

"Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDocIndex.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

$$VS = \Sigma\, E_i \times VRS_i$$

Siendo:
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:
VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

6006754ad11716004b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valiDoc/index.jsp?csv=6006754ad11716004b607e322b0b0a0es
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
4797

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA | 22.11.2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."

4.2) Edificabilidad prevista a efectos de valoración.

El **artículo 24 del TR de la Ley de Suelo** indica que, si la finca no tiene asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se le atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

Por otro lado, el **artículo 20.3 del RD 1492/2011** establece:

"Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

...

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_t}}{SA - SD}$$

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
480

6006754ad11716004b607e322b0b0a0es

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad11716004b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.
VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.
VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.
SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.
SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados."

5) Ámbito Espacial Homogéneo y Cálculo de la Edificabilidad Media.

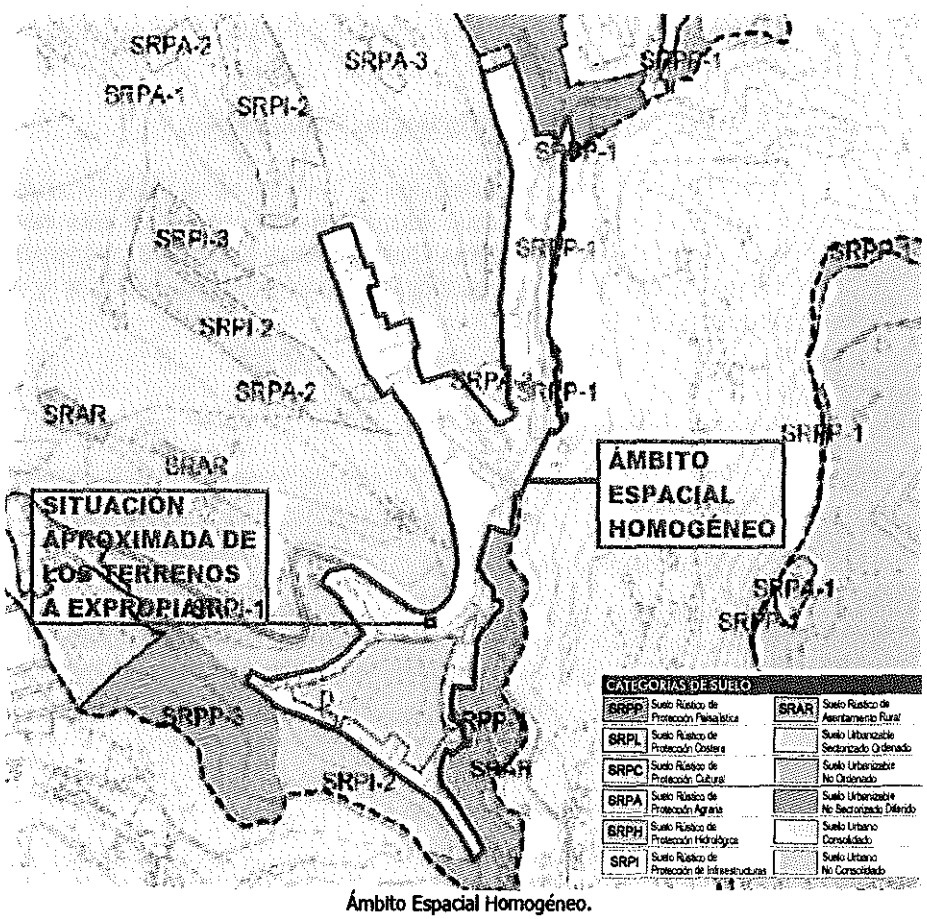
a) Delimitación.

El **Ámbito Espacial Homogéneo** considerado para la presente valoración viene reflejado en la siguiente imagen:

6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
6006754ad11716004b607e322b0b0a0es



Ámbito Espacial Homogéneo.

El Ámbito Espacial Homogéneo comprende el área de Suelo Urbano Consolidado (SUC) que incluye la finca a valorar y viene delimitado por las siguientes fronteras:

- Norte: Suelo Urbano No Consolidado "Área Diferenciada UA-PG89-19" y Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido "Plan Parcial UZD-01".
- Sur: Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Suelo Rústico de Protección Paisajística.
- Este: Paisaje Protegido de Pino Santo y Suelo Rústico de Protección Paisajística.
- Oeste: Suelo Rústico de Protección Agraria.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad11716004b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (A) AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Se aclara que el Suelo Urbano No Consolidado, compuesto por las Áreas Diferenciadas UA-40.1, UA-40.2 y UA-40.3, incluido en el perímetro delimitado, se extrae de dicho Ámbito.

b) Uso Mayoritario y Tipologías Edificatorias.

Visto el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, se observa que el uso mayoritario del Ámbito Espacial Homogéneo es el **uso residencial**, en la tipología edificatoria **Manzana Cerrada Baja Densidad**, ordenándose mediante la **norma zonal B**, cuyos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso son los siguientes:

Capítulo 5.1 NORMA ZONAL B

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.1.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

   Como caso de excepción, se establece para las parcelas situadas en la calle Marianao (Salto del Negro), que la superficie máxima de las mismas será igual o inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.

3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

Artículo 5.1.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a éstos últimos.

2. Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros en dicho lindero (excepto cuando la cota del terreno en el lindero posterior o lateral sea superior a la altura de cornisa de la edificación). El plano

6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/11/2019 9:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada, debiendo existir al menos un (1) árbol de porte.

3. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 5.1.6 Número de viviendas por parcela

1. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

2. Como caso de excepción, en las parcelas situadas en la calle Marianao (Salto del Negro) y con superficie comprendida entre trescientos cincuenta (350) y quinientos (500) metros cuadrados, el número máximo de viviendas será de cuatro (4) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.1.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

Artículo 5.1.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación será de dos (2) en las áreas de Norma Zonal B2 y de tres (3) en las áreas de Norma Zonal B3, excepto para las parcelas situadas en ladera que se regularán por el artículo 5.1.9 de las presentes Normas.

2. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura de cornisa:

   a) 2 plantas: siete con sesenta (7,60) metros.

   b) 3 plantas: once (11) metros.

3. Tanto para la B2 como para la B3, la altura a intradós del segundo forjado será de siete con quince (7,15) metros, como valor fijo.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 11.2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14

6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Parámetros de Uso

Artículo 5.1.12 Compatibilidad y localización de los usos

1. Uso cualificado: Vivienda, en sus categorías de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios:
   a) En plantas bajo rasante:
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, cuando estén ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
      - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
   b) En planta baja:
      - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
      - Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
      - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
      - Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y de Despacho Doméstico.
      - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
      - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
      - Administración Pública.
      - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
   c) En plantas altas:
      - Taller, en su categoría de Doméstico.
      - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
   d) Exclusivamente para la calle Marianao (Salto del Negro) se admitirán además los siguientes usos complementarios: En plantas bajo rasante, Almacén en su categoría de Almacén en General. En planta baja: Industria, en su categoría de Industria en General, con un máximo de 50 cv de potencia, Almacén, en su categoría de Almacén en General, y Taller, en sus categorías de Taller de Automoción y Taller de Reparación Tipo II. En plantas altas, inferiores a las de Vivienda: Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas y Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CAN | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
6000754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6000754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

4. Usos alternativos:
   a) Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
   b) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
   c) Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
   d) Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
   e) Administración Pública.
5. Uso autorizable: Taller de Automoción Tipo II, en planta baja, y a condición de que la parcela que lo solicite quede en el exterior del área definida por un círculo de trescientos (300) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela o local más cercano con este mismo uso.

c) Superficie del Ámbito Espacial Homogéneo (SA).

Se añade tabla con la cuantificación superficial del Ámbito Espacial Homogéneo (SA), donde se observa que el Suelo Urbano No Consolidado, compuesto por las Áreas Diferenciadas UA-40.1, UA-40.2 y UA-40.3, se extrae de dicho Ámbito.

SA, Superficie AEH (m2) =	**273.309,74**
AEH incluido las Unidades de Actuación (m²) =	328.629,70
Unidad de Actuación, UA 40.1 (m²) =	37.626,60
Unidad de Actuación, UA 40.2 (m²) =	6.087,00
Unidad de Actuación, UA 40.3 (m²) =	11.606,36

Se añade tabla con la superficie de suelo lucrativo y los sistemas dotacional público y viario incluidos en el ámbito. En el Anexo 1 se detallan los cálculos realizados.

SA, Superficie AEH (m2) =	**273.309,74**
Suelo uso lucrativo (m²) =	147.427,02
Sistema dotacional publico (m²) =	35.884,75

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO S.ELDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Sistema Viario (m²) =	89.997,97

d) Superficie de suelo dotacional público afectado a su destino (SD).

En el fundamento VI se detallan los cálculos realizados. Se añade resultado:

SD, Dotacional Público afectado a su destino (m2) =	**104.351,86**
Dotacional público afectado a su destino sin incluir sistema viario (m2) =	14.353,89
Sistema viario afecto a su destino (m2) =	89.997,97

e) Superficie de suelo (Si) y edificabilidad (Ei) de las parcelas con aprovechamiento.

Se añade detalle del suelo con uso lucrativo del Ámbito Espacial Homogéneo, donde se incluye la cuantificación superficial y edificabilidad de las parcelas con aprovechamiento integradas en el Ámbito.

ORDENANZA	B2	B3	D250	DH	A	CA	CT	TOTAL (m2)
Ei (m2c/m2s)	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	
	1,90	2,80	0,60	1,00	2,50	1,80	1,55	
Si (m2s)	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	
	65.940,23	20.585,89	49.991,82	1.456,29	1.616,30	1.322,77	6.513,72	147.427,02000
Si x Ei (m2c)	125.286,43700	57.640,49200	29.995,09200	1.456,29000	4.039,73295	2.380,98600	10.096,26600	230.895,29595

La edificabilidad de cada parcela i, Ei, se han calculado según los siguientes criterios:

- Ordenanza B (B2 y B3): se han considerado las edificabilidades indicadas en el informe urbanístico del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de fecha 30 de enero de 2017.

600675-4ad1171600-4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=600675-4ad1171600-4b607e322b0b0a0es
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (A) UNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
6000754ad11716004b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6000754ad11716004b607e322b0b0a0es

• Ordenanzas D250 y DH: vienen asignadas por el P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria.

• En el caso de las ordenanzas Ca y Ct, se ha calculado la edificabilidad a aplicar considerando los retranqueos exigidos y número de plantas máximas edificables, y descontando un 10 % en concepto de patios para garantizar las condiciones de habitabilidad, sobre la ocupación en planta permitida.

• Respecto a la ordenanza A, al permitirse únicamente obras de ampliación y no de nueva planta se considera, a efectos de establecer la edificabilidad, la superficie construida existente.
La superficie de cada parcela i, Si, se encuentra especificada en el Fundamento Jurídico VI.

f) Valor de Repercusión (VRSi, VRSr) de las parcelas con aprovechamiento.

El Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, en el apartado 4.1.4 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada, "Criterios para el establecimiento de los distintos coeficientes de homogeneización", establece coeficientes de tipología, que nos permitirán relacionar los Valores de Repercusión del Suelo (VRSi) de los diferentes usos y tipologías. Se añade extracto del citado Anexo:

Cuadro 9. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE TIPOLOGÍA DE CONJUNTO EDIFICADO-ORDENANZA

Conjunto	Coeficiente	Conjunto	Coeficiente
Manzana cerrada baja densidad (B, Bt, M2, M3)	1,00	Bloque aislado. Ocupación menor del 60%. (H)	1,30
		Bloque aislado. Ocupación mayor 60%. (H1)	1,20
Unifamiliar aislada baja densidad (D, Ct)	1,40	Edificio Singular (S,E)	1,50
Unifamiliar hilera densidad media (Dh, Ca)	1,15	Edificio Singular densidad media	1,35
Manzana cerrada densidad media-alta (M4, M5, MR)	1,20	Naves aisladas (Ia)	0,90
Manzana cerrada densidad alta (M13, MR)	1,40	Naves manzana completa (Ic)	0,85
Bloque aislado densidad media (A)	1,15	Edificio Uso exclusivo aislado	1,10
Colectiva abierta escalonada (L)	1,30	Viviendas de alto standing	1,60

Estos coeficientes se han de utilizar para determinar la Edificabilidad Media. Para obtener el VRSr hay que tomar en consideración el uso mayoritario del Ámbito Espacial Homogéneo, siendo, en este caso, el uso residencial, en la tipología edificatoria Manzana Cerrada Baja Densidad, ordenándose mediante la norma zonal B.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 11.2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

g) Edificabilidad Media (EM) del Ámbito Espacial Homogéneo.

EM = ((Ei x Si x VRSi) / VRSr) / SA – SD
EM = Edificabilidad media AEH (m2c/m2s)
Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela (m2c/m2s)
Si = Superficie de suelo de cada parcela i (m²)
VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de cada parcela i (euros/m2s)
VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de los usos (euros/m2s)
SA = Superficie de suelo AEH
SD= Superficie de suelo dotacional público existente en el AEH ya afectado a su destino (m²)

Numerador = (Ei x Si x VRSi) / VRSr = ((1,90 x 65.940,23 x 1,00) + (2,80 x 20.585,89 x 1,00) + (0,60 x 49.991,82 x 1,40) + (1,00 x 1.456,29 x 1,15) + (2,50 x 1.616,30 x 1,15) + (1,

Denominador = SA – SD = 273.309,74 – 104.351,86 = **168.957,88 m2s**

EM = 248.113,39049 m2c / 168.957,88 m2s = **1,46849 m2c/m2s**

B) VALORACIÓN:

B.1) MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

Hipotética promoción a construir.

La Norma Zonal B considera como uso cualificado el uso vivienda, en sus categorías de unifamiliar o colectiva, es por ello que se ha realizado un estudio de mercado para determinar la tipología edificatoria que atiende al principio de mayor y mejor uso, siendo este el Edificio de Viviendas Colectivas.

La hipotética promoción a construir será un conjunto de dos edificaciones de vivienda colectiva entre medianeras con dos plantas de altura sobre rasante y una planta bajo rasante para garaje. En las plantas sobre rasante de cada edificación se ubicará una vivienda por planta.

Se aclara que la hipotética promoción se compone por un conjunto de edificaciones entre medianeras en vez de una única edificación, debido a que, la Norma Zonal B de aplicación limita a 250 m² la parcela máxima para construir, con lo cual, previo a

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRÓNICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANA | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

la construcción de la hipotética promoción se han de parcelar los terrenos a expropiar en dos parcelas independientes.

Por último, el Artículo 2.3.4. (Condiciones particulares de la clase Vivienda) de las Normas Urbanísticas del P.G.O. de L.P.G.C. indica la obligatoriedad de dotar de plazas de aparcamiento, indicando lo siguiente:

> *"9. Salvo indicación expresa en la norma zonal se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida y en cualquier caso una (1) plaza por vivienda, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento (artículo 2.6.10, ap. 2)."*

1) Análisis del mercado.

Para establecer el valor de venta se ha realizado un estudio de mercado en distintos portales inmobiliarios de zonas lo más cercanas posibles al ámbito espacial homogéneo del inmueble que se está valorando.

Posteriormente por aplicación de los correspondientes coeficientes de homogeneización las muestras obtenidas son comparables.

Todas las muestras adoptadas son de una tipología constructiva similar a la materializable en la finca objeto de valoración.

N.º	Situación	Procedencia de la muestra	Año Const.	Antigüedad (años)	Estado Conservación	Sup. Const. Vivienda (Catastro) (m2c)	Sup. Const. con % Z.C. (Catastro) (m2c)	Precio Testigo (Euros)
1	Calle Hoya del Pedregal 36	idealista	2002	11	Normal	67	77,05	120.000
2	Calle Hoya del Pedregal 2	idealista	2008	5	Normal	74	89,00	129.000
3	Calle Juan Hidalgo 18	idealista	2007	6	Normal	65	71,00	125.000
4	Carretera Gral. de Almatriche 212	idealista	2001	12	Normal	59	67,85	115.000
5	Carretera Gral. de Almatriche	tucasa.com	1993	16	Normal	67	76,00	105.000

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=600675 4ad1171600 4b607e322b0b0a0es

600675 4ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 22.11.2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
6006754ad11716004b607e322b0b0a0es

	34							
6	Calle Juan Hidalgo 8	idealista	2005	8	Normal	79	87,00	136.240

Notas:
1.- Las muestras 1,2, 3 y 4 han sido obtenidas de los distintos portales inmobiliarios durante el tercer trimestre del año 2019, la muestra 5 durante el segundo trimestre del año 2017 y la muestra 6 durante el primer trimestre del año 2017.
2.- La muestra 5 se encuentra reformada, considerando como fecha de reforma el año 2009.

Situación de los testigos:



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad11716004b607e322b0b0a0es

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 11/2019 10:14

ENTRADA
2019 - 169642
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

2) Homogeneización de testigos:

Debido a que el estudio de mercado se ha realizado en fechas posteriores a la fecha de valoración considerada, debemos homogeneizar los distintos valores en función del **coeficiente de variación del precio de la Vivienda**, calculado con los datos obtenidos de la página Web del Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Vivienda (IPV) Base 2015, índices por CCAA: general, vivienda nueva y de segunda mano, Canarias, Vivienda nueva. Los valores de los coeficientes a utilizar se encuentran justificados en el Anexo 2 del informe técnico, siendo estos los siguientes:

- Segundo trimestre 2013 / Segundo trimestre 2019 = **0,77114**
- Segundo trimestre 2013 / Primer trimestre 2017 = **0,85054**
- Segundo trimestre 2013 / Segundo trimestre 2017 = **0,84677**

Los testigos utilizados provienen de ofertas de portales Inmobiliarios, como norma general siempre existe un **margen de negociación** entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión, que estimamos se puede establecer en un 5 %.

A su vez hemos homogeneizado los testigos por **antigüedad y estado de conservación** haciendo de ese modo que las muestras obtenidas sean comparables, el detalle del cálculo de este coeficiente corrector se encuentra en el Fundamento Jurídico VII.

Al testigo numero 5 se le deducen 2.000 euros en concepto de muebles.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

600675 4ad1171600 4b607e322b0b0a0es

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=600675 4ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA/AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

2.1) Homogeneización de testigos: IPV, antigüedad y negociación.

Nº	Precio Testigo con Anexos (euros)	Deducción de muebles	Precio Testigo con Anexos (euros)	Coef. Homog. IPV	Factor negociación	Coef. Corrector por Antigüedad y Estado de Conservación	Valor homogeneizado Testigo con Anexos (euros)
1	120.000	0	120.000	0,77114	0,95	1,03991	91.418,44650
2	129.000	0	129.000	0,77114	0,95	1,01680	96.090,86088
3	125.000	0	125.000	0,77114	0,95	1,02038	93.439,13019
4	115.000	0	115.000	0,77114	0,95	1,04406	87.958,96980
5	105.000	2.000	103.000	0,84677	0,95	1,06189	87.984,42985
6	136.240	0	136.240	0,85054	0,95	1,02789	113.153,92527

2.2) Homogeneización de testigos: deducción de anexos.

Se deduce el valor del garaje y de los trasteros ya homogeneizados,según los cálculos que constan en el Fundamento Jurídico VIII .

Nº	Valor Testigo con Anexos (euros)	Valor garaje (euros)	Sup. Const. trastero (m2)	Modulo medio de venta trastero (euros/m2)	Valor trastero (euros)	Valor Testigo sin Anexos (euros)	Sup. Const. con % Z.C. (Catastro) (m2c)	Valor Testigo sin Anexos (euros/m2)
1	91.418,44650	7099,95024	3	489,64337	1.468,93011	82.849,56615	77,05	1.075,27016
2	96.090,86088	0	0	0	0	96.090,86088	89,00	1.079,67259
3	93.439,13019	0	0	0	0	93.439,13019	71,00	1.316,04409
4	87.958,96980	7099,95024	0	0	0	80.859,01956	67,85	1.191,73205
5	87.984,42985	0	0	0	0	87.984,42985	76,00	1.157,68987
6	113.153,92527	7099,95024	5	489,64337	2.448,21685	103.605,75818	87,00	1.190,87078
							VALOR EN VENTA =	**1.168,54659**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
493

6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANA | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

3) Valores de venta:

Módulo medio de venta =**1.168,54659 €/m²c**

4) Pagos necesarios considerados:

4.1) Presupuesto de Ejecución por Contrata.

El coste de la construcción se obtiene del **Módulo Básico de la Construcción del Catastro**, según RD 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, correspondiente al **Municipio de** Las **Palmas de Gran Canaria** y se actualiza a la **fecha de valoración** (junio de 2013).

El Módulo Básico de la Construcción del año 2008 (sobre la base del Módulo M), correspondiente al Municipio de Las Palmas de Gran Canaria es 650 €/m²c.

Los coeficientes de las distintas Leyes de Presupuestos Generales del Estado a aplicar son:

- Año 2009 → 1,02
- Año 2010 → 1,01
- Año 2011 a 2013 → 1,00

Con lo cual el valor MBC2 actualizado al año 2013 es el siguiente:

MBC2 (2013) = MBC2 (2008) x 1,02 x 1,01 x 1,00 = 650 x 1,02 x 1,01 x 1,00 = 669,63 €/m²c.

Dado que la tipología constructiva es residencial, viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada, categoría 4, según la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, se ha de aplicar un coeficiente de 1,00 (tabla del Valor de la Construcción, punto 1.1.2.4), por tanto, el **coste de construcción** de uso residencial para el año 2013 es de **669,63000 €/m²c.**

Considerando que el coste de construcción incluye el Beneficio Industrial y los Gastos Generales, estaríamos obteniendo el Presupuesto de Ejecución por Contrata.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14

Presupuesto Ejecución por Contrata para VIVIENDA= **669,63000 €/m²c.**

4.2) Presupuesto de Ejecución Material.

El presupuesto de ejecución material es el Presupuesto Ejecución por Contrata dividido por 1,19, ya que, el Presupuesto de Ejecución por Contrata incluye un 19% de Gastos Generales y Beneficio Industrial.

Presupuesto Ejecución Material (P.E.M.) para VIVIENDA = 669,63000 €/m² / 1,19 = **562,71429 €/m²c**

4.3) Resto de costes que gravan la construcción.

- Tributos que gravan la construcción:
  - Impuestos de construcciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las Palmas de Gran Canaria y tasas de licencias de obras = 4,00 % P.E.M.= 4,00 % 562,71429 = 22,50857 €/m²

Total Tributos = **22,50857 €/m²c**

- Honorarios facultativos:

Se estiman los porcentajes sobre el coste de ejecución material que se basan en los criterios de los correspondientes colegios profesionales.

La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias en sesión celebrada el día 24 de julio de 2013 acordó disminuir los citados honorarios un 20 % por la situación económica en la que el sector de la construcción estaba inmerso a la fecha de valoración. La reducción se ha aplicado directamente sobre los porcentajes que estiman los distintos colegios profesionales. Para obtener el coeficiente Cs, coeficiente sobre la superficie total construida, se ha considerado la superficie total de uso residencial de la hipotética promoción a construir.

- Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) = Cs x P.E.M. x 80% = 7,50% x 562,71429 x 80% = **33,76286 €/m²c**
- Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras = 30% H = 0,30 x 33,76286 = **10,12886 €/m²c**
- Honorarios por Seguridad y Salud = 35% Honorarios dirección de obras = 0,35 x 10,12886 = **3,54510 €/m²c**

6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22.11.2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

- Honorarios de Ingeniero por Proyecto y Dirección = 0,40% P.E.M. = 0,004 x 562,71429 = **2,25086 €/m²c**

Total Honorarios = **49,68768 €/m²c**

- Otros gastos:

  - Seguro decenal = 1% P.E.M. = 0,01 x 562,71429 = **5,62714 €/m²**
  - Inspección Técnica (OCT) = 1% P.E.M. = 0,01 x 562,71429 = **5,62714 €/m²**
  - Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad = 1% P.E.M. = 0,01 x 562,71429 = **5,62714 €/m²**

Total otros gastos **= 16,88142 €/m²c**

4.4) Valor de la Construcción

VC (Valor de la Construcción) = Presupuesto ejecución por contrata (Presupuesto de Ejecución Material más gastos generales y beneficio industrial del constructor), Tributos que gravan la construcción, Honorarios Facultativos y otros gastos necesarios.

- Presupuesto Ejecución por Contrata = 669,63000 €/m²c
- Tributos que gravan la construcción = 22,50857 €/m²c
- Honorarios Facultativos = 49,68768 €/m²c
- Otros gastos = 16,88142 €/m²c

VC = 669,63000 €/m²c + 22,50857 €/m²c + 49,68768 €/m²c **+** 16,88142 €/m²c **= 758,70767 €/m²c**

5) Valor de repercusión:

Aplicando la fórmula recogida en el Artículo 22 del Reglamento de Valoraciones:

VRS = (Vv / K) – Vc

VRS = Valor de repercusión del suelo del uso considerado (euros/m2c)
Vv = Valor en venta del m² de edificación del uso considerado (euros/m2c)
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los Gastos Generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la actividad.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

6000754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6000754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 11/2019 10:14

ENTRADA
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Vc = Valor de la construcción del uso considerado (euros/m2c)

VRS = (1.168,54659 / 1,40) - 758,70767 = 75,96847 euros/m2c

6) Valor unitario del suelo:

VS = Ei x VRSi

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado (euros/m2s)
Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados (m2c/m2s)
VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados (euros/m2c)

VS = 1,46849 m2c/m2s x 75,96847 euros/m2c = 111,55894 euros/m2s

Aunque los terrenos objeto de expropiación se encuentran afectados por la Ley de Carreteras de Canarias, específicamente por la Zona de Afección de la carretera GC-308, y la hipotética promoción se ha de construir a partir de la Linea de Edificación definida con anterioridad la edificabilidad media se podría materializar en la superficie de parcela no afectada por la Ley de Carreteras de Canarias.

7) Valor total de suelo:

Valor total del suelo = 308,46 m² x 111,55894 euros/m2s = **34.411,47063 euros.**

C) VALOR DE REPERCUSIÓN DEL USO DE GARAJE:

El uso de garaje es obligado según la normativa urbanística de aplicación, sin embargo, el valor de repercusión del suelo de dicho uso es negativo y por lo tanto el promotor no tendría beneficio respecto de este uso. Por ello en la presente valoración, y a la vista de dicho resultado y de la ausencia de beneficio del promotor, no se considera el uso de garaje. Los cálculos realizados constan en el Fundamento Jurídico IX.

D) DEBERES PARA PODER REALIZAR LA EDIFICABILIDAD PREVISTA.

El artículo 22.3 del Reglamento de valoraciones establece:

6006754ad11716004b607e322b0d0a0es

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad11716004b607e322b0d0a0es

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
6006754ad11716004b607e322b0b0a0es

"3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \,.\, (1 + TLR + PR)$$

Siendo:
VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales."

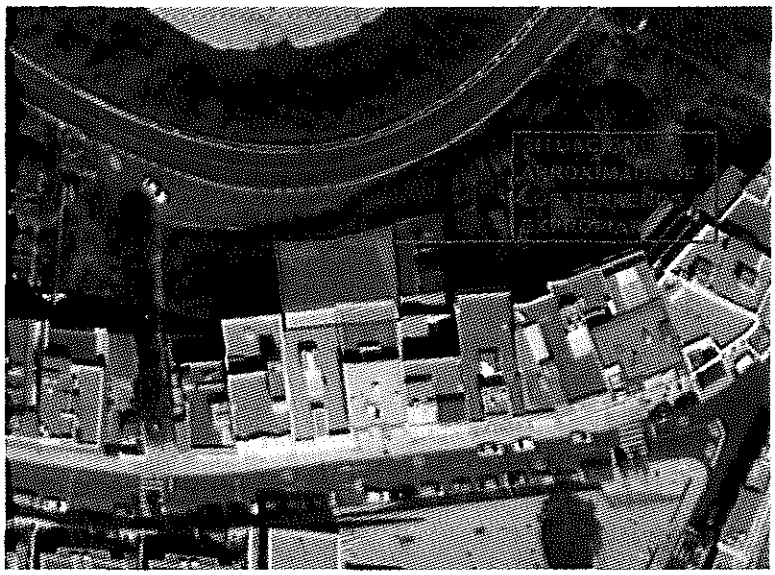
Se añaden imágenes obtenidas del visor "IDE Canarias", año 2013, donde se ubica la parcela a expropiar.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad11716004b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 11-2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
6006754ad11716004b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad11716004b607e322b0b0a0es



Ortofoto año 2013 extractada del visor "IDE Canarias", con indicación de los terrenos a expropiar.

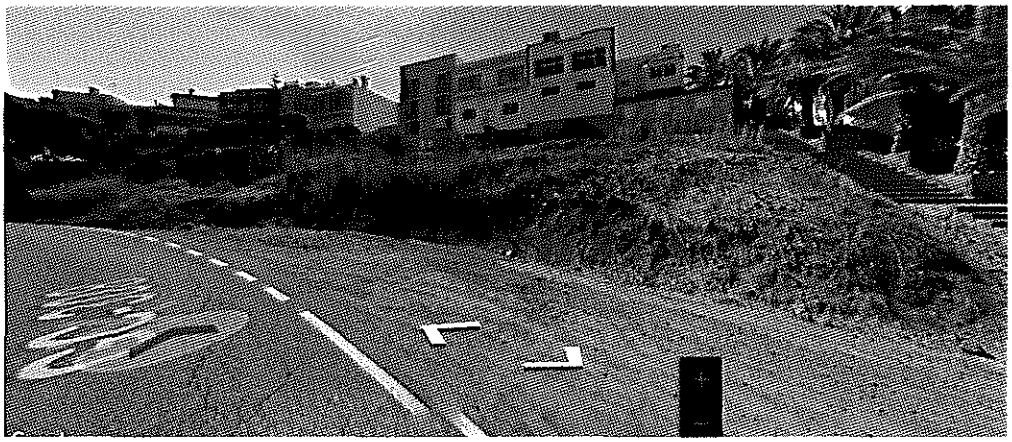


Imagen de los terrenos a expropiar desde la GC-308.

Vistas las imágenes anteriores, estudiado el entorno y el P.G.O de Las Palmas de Gran Canaria, se llega a la conclusión que los **terrenos a expropiar no tienen**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14

frente a ningún vial y que, para ejecutar la hipotética promoción, se han de parcelar dichos terrenos y **se ha de ejecutar la urbanización.**

La Norma Zonal B de aplicación limita la superficie máxima de la parcela a 250 m2, y dado que la finca a expropiar tiene una superficie de 308,46 m², los terrenos se han de parcelar en dos fincas, siendo necesario ejecutar el acceso rodado, acceso peatonal, alumbrado público y las acometidas de las distintas instalaciones que le corresponden a cada una de las parcelas.

Para el cálculo de los **costes de urbanización** se utiliza el valor empleado por la Dirección General del Catastro para elaborar las ponencias de valores catastrales, y que han de aplicarse sobre la parcela bruta, siendo este valor de **45 euros/m2.** Aplicando este valor sobre la superficie bruta de la parcela (308,46 m²) se obtiene el valor siguiente:

- **Costes de urbanización** = 45 euros/m² x 308,46 m² = **13.880,70000 €**

Para obtener los valores de la **TLR** (Tasa libre de riesgo) y **PR** (Prima de riesgo) hay que remitirse a la última publicación a fecha de valoración del Banco de España, sobre el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública, de plazo entre dos y seis años, siendo este el siguiente:

BANCO DE ESPAÑA

5913 *Resolución de 3 de junio de 2013, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario[1].*

Mayo de 2013

	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años	3,087

Obteniendo los siguientes valores:

- Tasa libre de Riesgo (TLR) = 3,087 %
- Prima de riesgo (PR) = 8 %

Aplicando la formula anteriormente descrita, obtenemos el siguiente valor Vso:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=60067754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
60067754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
Documento firmado por: CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)
Fecha/hora: 22/11/2019 10:14

ENTRADA
2019 - 169642
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Vso = VS – G x (1+ TLR + PR) = 34.411,47063 – (13.880,70000 € x (1 + 0,03087 + 0,08)) = 34.411,47063 – 15.419,65321 = **18.991,81742 €**

Dado que los terrenos a expropiar no tienen frente a ningún vial, al ubicarse en el interior de la manzana, no siendo, con ello, posible el acceso rodado, el acceso peatonal y el acceso a las acometidas de las distintas instalaciones, y generando que la finca sea inedificable, se ha considerado aplicar el coeficiente corrector F de 0,60, establecido en la Norma 10 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, obteniendo el siguiente valor del suelo:

La Norma 10 indica lo siguiente:

"Coeficiente F). Inedificabilidad temporal. En caso de parcelas o subparcelas no edificadas que por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables, y mientras subsista esta condición, se aplicará a la parte afectada el coeficiente 0,60, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la Ponencia de valores correspondiente."

Valor total del suelo = 18.991,81742 x 0,60 = 11.395,09045 €

Por lo anteriormente expuesto asciende la valoración de la finca situada en la Carretera CALLE MARTINÓN NAVARRO Nº38-40, TM Las Palmas de Gran Canaria, a la cantidad de **ONCE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (11.395,09).**

VI.- El Ámbito Espacial Homogéneo considerado para la presente valoración viene reflejado en la siguiente imagen:

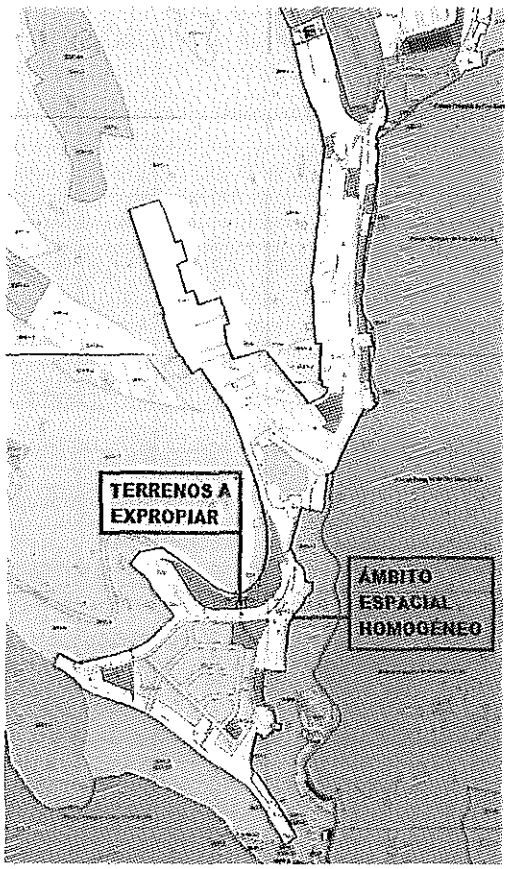
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANA | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
2019 - 169642
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es



El cálculo de la superficie de cada parcela se encuentra detallado en la siguiente tabla:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 11/2019 10:14

ENTRADA
2019 - 169642
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Nº	SUPERFICIES LUCRATIVO								SUPERFICIES DOTACIONAL PUBLICO						
	S1 S2 (m²)	S2 S5 (m²)	S3 D250 (m²)	S4 DH (m²)	S5 A (m²)	S6 CA (m²)	S7 CT (m²)	TOTAL (m²)	SL (m²)	SD (m²)	DP (m²)	RD (m²)	CU (m²)	PT (m²)	DOT. PUB. AFECTADO A SU DESTINO (m²)
1	146.16														
2			6 110.13												
3			1 114.9												
4			1 539.85												
	919.82														
	5 89 1.90														
									12 136.56						NO AFECTADO
5	2 610.97														
6	5 27.00														
	654.10														
7	4 133.20														
8	5 754.01														
9	1 42 1.32														
			2 631.18												
10	2 222.63														
									1 565.52						NO AFECTADO
	4 511.73														
11	925.77														
12	40.62														
13	580.75														
14	1 878.35														
15			3 424.67												
	1 198.65														
										7 970.92					7 970.92
			282.05												
				1 456.29											
	796.47														
16					307.91										
17					1 106.39										
18	1 317.30														
19	513.34														
20			1 648.51												
21			664.07												
22	706.17														
23	3 205.98														
24	1 706.20														
25						1 222.77									
	1 250.64														
			4 147.26												
26			4 139.67												
27			1 087.45												
28			1 218.52												
29			752.36												
30			4 309.77												
31			1 056.33												
32			676.50												
33			1 873.33												
34			151.19												
35			132.02												
36			302.85												
37	1 223.20														
38											3 044.67				3 044.67
39	325.14														
40	751.25														

6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Nº	SUPERFICIES LUCRATIVO								SUPERFICIES DOTACIONAL PUBLICO						
	S1 B2 (m²)	S2 B3 (m²)	S3 D250 (m²)	S4 DH (m²)	S5 A (m²)	S6 CA (m²)	S7 CT (m²)	TOTAL (m²)	EL (m²)	ED (m²)	DP (m²)	RG (m²)	CU (m²)	PT (m²)	DOT. PUB. AFECTADO A SU DESTINO (m²)
41							1.226,68								
									1.315,36						NO AFECTADO
							767,56								
									3.266,00						NO AFECTADO
							883,33								
									1.337,36						NO AFECTADO
							429,33								
42		1.736,98													
43		1.890,14													
44	2.966,54														
45	1.286,78														
46	786,50														
47	305,48														
48	775,13														
49		11.014,65													
														393,79	393,79
													345,61		NO AFECTADO
									388,55						388,55
												760,44			865,64
		1.522,42													
50		4.421,70													
51	3.920,20														
									1.089,12						NO AFECTADO
	1.081,97														
	4.208,38														
52							3.206,82								
53	1.811,69														
54	4.578,78														
55									2.266,12						1.990,32
56	1.014,71														
	55.940,23	20.585,89	49.991,82	1.456,25	1.616,30	1.322,77	6.513,72	147.427,02	23.389,32	7.970,82	3.044,67	760,44	345,61	393,79	14.353,89

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
6000754ad1171600 4b607e322b0b0a6es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6000754ad1171600 4b607e322b0b0a6es

VII.- La homogenización de los testigos utilizados para determinar el valor en venta se ha realizado del siguiente modo:

A) COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN POR ANTIGÜEDAD.

El apartado 2 del artículo 24 del Reglamento de Valoraciones establece:

"*...2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.*

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del Reglamento de Valoraciones, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.
Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.
F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.
β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.
βi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.
A los efectos de la determinación del coeficiente β, se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.
3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO DE TIEMPO ELECTRÓNICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.
4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo."

Para el cálculo del **coeficiente F** de la fórmula anterior hemos procedido del siguiente modo:

Este coeficiente sería sencillo de calcular si tuviésemos 6 testigos de nueva construcción, sin embargo, si los testigos han sido construidos hace tiempo el cálculo de dicho coeficiente se complica, ya que para calcular el valor de venta se deben homogeneizar los testigos por antigüedad, y en esa homogeneización influye precisamente el Factor F que es el que se quiere calcular.

La Comisión de Valoraciones de Canarias ha valorado desde su creación una gran cantidad de expedientes en situación de suelo urbanizado en distintos municipios. Todos aquellos expedientes que se valoraron por el Método Residual Estático cuentan con un valor en venta y un valor de construcción, diferente para cada expediente. En base a estos valores de venta y de construcción se puede calcular un factor F para cada expediente ya resuelto, tomando como valor de construcción la suma de los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesario para la construcción del inmueble.

Con estos datos se calcularía un coeficiente F para cada uno de los expedientes resueltos por la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Una vez calculado ese coeficiente F, el siguiente paso sería tratar esa información. En la Ponencia de la Comisión de Valoraciones se consideró criterio, objetivo y prudente agrupar esos coeficientes por municipios, tipologías y calidades constructivas.

Una vez realizado todo el estudio anteriormente citado obtenemos que la media de los coeficientes F del Municipio de Las Palmas de Gran Canaria, para la tipología constructiva vivienda colectiva categoría 4 **es 0,62805.**

Para la obtención de los valores β y βi, se ha procedido del siguiente modo:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

6000754ad117160046607e322b0b0a0es

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6000754ad117160046607e322b0b0a0es

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración. Este coeficiente es igual a cero en el método residual estático, pues se entiende que es un edificio nuevo.

βi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de cada muestra, se obtiene de la tabla ANEXO II (Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación) del R.D. 1492/2011, del 24 de octubre, en función del porcentaje de antigüedad y el estado de conservación de cada muestra, siendo el porcentaje de antigüedad la relación de los años transcurridos desde la construcción de cada inmueble hasta la fecha de valoración (año 2013) y la vida útil de éste, en tanto por ciento %. La vida útil de cada inmueble se obtiene del ANEXO III (Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones) del R.D. 1492/2011, del 24 de octubre.

En función de todo esto, obtenemos los distintos coeficientes correctores por antigüedad y estado de conservación para cada testigo:

Coeficiente corrector = (1-β*F) / (1-βi *F)

Vivienda Colectiva:

Nº	Antigüedad (años)	Estado de Conservación	Vida útil (años)	% Antigüedad	βi (muestra)	β (inmueble a valorar)	F	Coef. Corrector por Antigüedad y Estado de Conservación
1	11	Normal	100	11	0,06110	0	0,62805	1,03991
2	5	Normal	100	5	0,02630	0	0,62805	1,01680
3	6	Normal	100	6	0,03180	0	0,62805	1,02038
4	12	Normal	100	12	0,06720	0	0,62805	1,04406
5	16	Regular	100	16	0,09280	0	0,62805	1,06189
6	8	Normal	100	8	0,04320	0	0,62805	1,02789
Notas: El testigo 5 se encuentra reformado, considerando como fecha de reforma la siguiente: - Testigo 5 → año 2009.								

Estos coeficientes correctores se han de aplicar sobre los valores en venta de cada testigo.

Cálculo de la fecha de antigüedad de los testigos 5:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valiDoc/index.jsp?csv=60067f54ad11716004b607e322b0b0a0es

60067f54ad11716004b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 13/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$Fa = Fc + (Fr - Fc) * i$

Fa = Fecha de antigüedad a efectos de cálculo.
Fc = Fecha de construcción o implantación.
Fr = Fecha de reforma o rehabilitación.
i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Para la estimación del valor i, en los casos específicos de los testigos 1 y 6, donde el catastro no indica el tipo de reforma realizada en las edificaciones, se considera el siguiente criterio:

Rehabilitación integral: Cuando las obras de reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas, permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. El índice de antigüedad de la construcción en este caso, será el que corresponde a la fecha de rehabilitación. → i = 1.00.

Reforma total: Cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. → i = 0.75

Reforma media: Cuando las obras de reforma afecten a fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas, y suponiendo un coste superior al 25% e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. → i = 0.50

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

6000754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6000754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14

6006754ad11716004b607e322b0b0a0es

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad11716004b607e322b0b0a0es

Reforma mínima: Cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. → i = 0.25
Aplicando los criterios anteriores y considerando una reforma total en ambos casos se obtienen los siguientes valores:

Testigo 5 → Fa = 1993 + (2009-1993) * 0,25 = 1.997

B) ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Según el Anexo II del Reglamento de Valoraciones se considera un estado de conservación:
Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera esta, no necesiten reparaciones importantes.
Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que se comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

C) COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN POR SUPERFICIE CON PARTE PROPORCIONAL DE ZONAS COMUNES.

Los testigos utilizados para el cálculo del valor de venta de viviendas colectivas de carácter urbano en manzana cerrada están referidos en la oferta a superficie construida. Sin embargo la superficie comparable con nuestra promoción sería superficie construida con parte proporcional de zonas comunes.

Para convertir superficie construida en superficie construida con parte proporcional de zonas comunes multiplicamos la superficie construida por 1,15, a menos que la vivienda este identificada en el catastro y en este se indique claramente los metros cuadrados de las zonas comunes, considerando, en tal caso este último valor.

VIII.- Cálculo modulo medio de venta trastero.
1) Análisis del mercado.

Para establecer el valor de venta se ha realizado un estudio de mercado en distintos portales inmobiliarios de zonas lo más cercanas posibles al ámbito espacial homogéneo del inmueble que se está valorando.
Posteriormente por aplicación de los correspondientes coeficientes de homogeneización las muestras obtenidas son comparables.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (A) URTAUE NTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Todas las muestras adoptadas son de una tipología constructiva similar a la materializable en la finca objeto de valoración.

Nº	Situación	Procedencia de la muestra	Precio venta (Euros)
1	Calle los Berrazales ,4	idealista.com	5.400
2	Carretera del Cardon 105 b, Las Torres	idealista.com	2.000
3	Calle Hoya del Enamorado 111, Siete PaLmas	idealista.com	6.000
4	Calle Invierno 112, Hoya Andrea	idealista.com	8.070
5	Calle Pamochamoso 17	idealista.com	8.300
6	Calle Raimundo Lulio 19, Telde	idealista.com	6.200
		VALOR MEDIO=	**3.109,16667**

2) Homogeneización de testigos:

Debido a que el estudio de mercado se ha realizado en fechas posteriores a la fecha de valoración considerada, debemos homogeneizar los distintos valores en función del **coeficiente de variación del precio de la Vivienda**, calculado con los datos obtenidos de la página Web del Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Vivienda (IPV) Base 2015, índices por CCAA: general, vivienda nueva y de segunda mano, Canarias, Vivienda nueva. Los valores de los coeficientes a utilizar se encuentran justificados en el Anexo 2, obteniendo un valor de **0,77114** para el testigo 1 y **0,85054** para el resto de los testigos.

Los testigos utilizados provienen de ofertas de portales Inmobiliarios, como norma general siempre existe un **margen de negociación** entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión, que estimamos se puede establecer en un 5 %.

a) Homogeneización de testigos: IPV y negociación.

Nº	Precio testigo	Coef. Homog. IPV	Factor negociación	Valor homogeneizado (euros)	Sup. Const. i/% ZC (m2c)	Valor homogeneizado (euros/m2c)
1	5.400	0,77114	0,95	3.211,14751	7,00	458,73536
2	2.000	0,85054	0,95	1.446,83209	3,00	482,27736
3	6.000	0,85054	0,95	4.340,49628	11,00	394,59057
4	8.070	0,85054	0,95	5.837,96750	9,00	648,66306
5	8.300	0,85054	0,95	6.004,35319	11,00	545,85029

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)
Fecha/hora: 11/2019 10:14

ENTRADA
2019 - 169642
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

6	6.200	0,85054	0,95	4.485,17949	11,00	407,74359
VALOR MEDIO =						**489,64337**

3) Valores de venta:

Módulo medio de venta TRASTERO = **489,64337 €/m²c**

IX.- VALORACIÓN DEL SUELO CON USO DE GARAJE:

1) Análisis del mercado.

Para establecer el valor de venta se ha realizado un estudio de mercado en distintos portales inmobiliarios de zonas lo más cercanas posibles al ámbito espacial homogéneo del inmueble que se está valorando.

Posteriormente por aplicación de los correspondientes coeficientes de homogeneización las muestras obtenidas son comparables.

Todas las muestras adoptadas son de una tipología constructiva similar a la materializable en la finca objeto de valoración.

Nº	Situación	Procedencia de la muestra	Precio venta (Euros)
1	C/Hoya del Pedregal 28	idealista.com	8.550
2	Carretera Lomo Blanco 29	idealista.com	9.900
3	C/ Aconcagua 1	idealista.com	10.000
4	C/Menorca 1, La Paterna	idealista.com	10.300
5	C/Ana Benitez 58-60	idealista.com	11.400
6	C/Simón Cananeo 66, Isla Perdida	idealista.com	8.000
		VALOR MEDIO=	**9.691,66667**

6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
51

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
6006754ad11716004b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad11716004b607e322b0b0a0es



Situación de los testigos 1 a 6, e indicación aproximada de los terrenos a expropiar.

2) Homogeneización de testigos:

Debido a que el estudio de mercado se ha realizado en fechas posteriores a la fecha de valoración considerada, debemos homogeneizar los distintos valores en función del **coeficiente de variación del precio de la Vivienda**, calculado con los datos obtenidos de la página Web del Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Vivienda (IPV) Base 2015, índices por CCAA: general, vivienda nueva y de segunda mano, Canarias, Vivienda nueva. Los valores de los coeficientes a utilizar se encuentran justificados en el Anexo 2, siendo su valor **0,77114.**

Los testigos utilizados provienen de ofertas de portales Inmobiliarios, como norma general siempre existe un **margen de negociación** entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión, que estimamos se puede establecer en un 5 %.

a) Homogeneización de testigos: IPV y negociación.

Nº	Precio testigo	Coef. Homog. IPV	Factor negociación	Valor homogeneizado (euros)	Sup. Const. i/% ZC (m2c)	Valor homogeneizado (euros/m2c)
1	8.550	0,77114	0,95	6.263,58465	25	250,54339
2	9.900	0,77114	0,95	7.252,57170	25	290,10287

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SELDC ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

3	10.000	0,77114	0,95	7.325,83000	25	293,03320
4	10.300	0,77114	0,95	7.545,60490	25	301,82420
5	11.400	0,77114	0,95	8.351,44620	25	334,05785
6	8.000	0,77114	0,95	5.860,66400	25	234,42656
VALOR MEDIO =				**7.099,95024**		**283,99801**

3) Valores de venta:

Módulo medio de venta GARAJE = **283,99801 €/m²c**

4) Pagos necesarios considerados:

4.1) Presupuesto de Ejecución por Contrata.

El coste de la construcción, sin considerar los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble, se obtiene del **Módulo Básico de la Construcción del Catastro**, según RD 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, correspondiente al **Municipio de Las Palmas de Gran Canaria** y se actualiza a la **fecha de valoración** (junio de 2013).

El Módulo Básico de la Construcción del año 2008 (sobre la base del Módulo M), correspondiente al Municipio de Las Palmas de Gran Canaria es 650 €/m²c.

Los coeficientes de las distintas Leyes de Presupuestos Generales del Estado a aplicar son:

- Año 2009 → 1,02
- Año 2010 → 1,01
- Año 2011 a 2013 → 1,00

Con lo cual el valor MBC2 actualizado al año 2013 es el siguiente:

MBC2 (2013) = MBC2 (2008) x 1,02 x 1,01 x 1,00 = 650 x 1,02 x 1,01 x 1,00 = 669,63 €/m²c.

Dado que la tipología constructiva es **Garaje, categoría 4**, según la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, se ha de

6006754ad11716004b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad11716004b607e322b0b0a0es

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

aplicar un coeficiente de **0,70** (tabla del Valor de la Construcción, punto 2.2.1.4.), por tanto, el **coste de construcción** de uso garaje para el año 2013 es de **468,741 €/ m²c.**

Considerando que el coste de construcción incluye el Beneficio Industrial y los Gastos Generales, estaríamos obteniendo el Presupuesto de Ejecución por Contrata.

Presupuesto Ejecución por Contrata para GARAJE= **468,741 €/m²c**

4.2) Presupuesto de Ejecución Material.

El presupuesto de ejecución material es el Presupuesto Ejecución por Contrata dividido por 1,19, ya que, el Presupuesto de Ejecución por Contrata incluye un 19% de Gastos Generales y Beneficio Industrial.

Presupuesto Ejecución Material (P.E.M.) para GARAJE = 468,741 €/m² / 1,19 = **393,90 €/m²c**

4.3) Resto de costes que gravan la construcción.

- Tributos que gravan la construcción:

- Impuestos de construcciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las Palmas de Gran Canaria y tasas de licencias de obras = 4,00 % P.E.M.= 4,00 % 393,90 = **15,75600** €/m²

Total Tributos = **15,75600 €/m²c**

- Honorarios facultativos:

Se estiman los porcentajes sobre el coste de ejecución material que se basan en los criterios de los correspondientes colegios profesionales.

La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias en sesión celebrada el día 24 de julio de 2013 acordó rebajar los citados honorarios un 20 % por la situación económica en la que el sector de la construcción estaba inmerso a la fecha de valoración. La reducción se ha aplicado directamente sobre los porcentajes que estiman los distintos colegios profesionales. Para obtener el coeficiente Cs, coeficiente sobre la superficie total construida, se ha considerado la superficie total de uso residencial de la hipotética promoción a construir.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO DE SEDE ELECTRÓNICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



- Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) = Cs x P.E.M. x 80% = 7,50% x 393,90 x 80% = **23,63400 €/m²c**
- Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras = 30% H = 0,30 x 23,63400 = **7,09020 €/m²c**
- Honorarios por Seguridad y Salud = 35% Honorarios dirección de obras = 0,35 x 7,09020 = **2,48157 €/m²c**
- Honorarios de Ingeniero por Proyecto y Dirección = 0,40% P.E.M. = 0,004 x 393,90 = **1,57560 €/m²c**

Total Honorarios = **34,78137 €/m²c**

<u>- Otros gastos:</u>

- Seguro decenal = 1% P.E.M. = 0,01 x 393,90 = **3,93900 €/m²**
- Inspección Técnica (OCT) = 1% P.E.M. = 0,01 x 393,90 = **3,93900 €/m²**
- Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad = 1% P.E.M. = 0,01 x 393,90 = **3,93900 €/m²**

Total otros gastos **= 11,81700 €/m²c**

4.4) Valor de la Construcción

VC (Valor de la Construcción) = Presupuesto ejecución por contrata (Presupuesto de Ejecución Material más gastos generales y beneficio industrial del constructor), Tributos que gravan la construcción, Honorarios Facultativos y otros gastos necesarios.

- Presupuesto Ejecución por Contrata = 468,741 €/m²c
- Tributos que gravan la construcción = 15,75600 €/m²c
- Honorarios Facultativos = 34,78137 €/m²c
- Otros gastos = 11,81700 €/m²c

VC = 468,741 €/m²c + 15,75600 €/m²c + 34,78137 €/m²c + 11,81700 €/m²c **= 531,09537 €/m²c**

5) Valor de repercusión:

Aplicando la fórmula recogida en el Artículo 22 del Reglamento de Valoraciones:



6006754ad11716004b607e322b0b0a0es

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad11716004b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SELLO ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (A) UNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA | 11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
6006754ad11716004b607e322b0b0a0es
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad11716004b607e322b0b0a0es

VRS = (Vv / K) - Vc

VRS = Valor de repercusión del suelo del uso considerado (euros/m2c)
Vv = Valor en venta del m² de edificación del uso considerado (euros/m2c)
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los Gastos Generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la actividad.
Vc = Valor de la construcción del uso considerado (euros/m2c)

VRS = (283,99801 / 1,40) – 531,09537 = **-328,23965 euros/m2c**

El uso de garaje es obligado según la normativa urbanística de aplicación, sin embargo, el valor de repercusión del suelo de dicho uso es negativo y por lo tanto el promotor no tendría beneficio respecto de este uso. Por ello en la presente valoración, y a la vista de dicho resultado y de la ausencia de beneficio del promotor, no se considera el uso de garaje.

X.- La hoja de aprecio del solicitante no se acepta por los siguientes motivos:

- **No se realiza la delimitación del Ámbito Espacial Homogéneo ni el cálculo de la edificabilidad media,** según se indica en el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, donde especifica que, si la finca no tiene asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se le atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. Utilizando, para el cálculo del valor del suelo urbano no edificado, la **edificabilidad de la Norma Zonal B2**, en vez de la Edificabilidad Media del Ámbito Espacial Homogéneo.

- No se indica qué tipología edificatoria es la que compone la **hipotética promoción**, utilizando en el estudio de mercado testigos de edificaciones de vivienda unifamiliar aislada, vivienda unifamiliar pareada, y vivienda unifamiliar entre medianeras, siendo estos **testigos no comparables**, ya que, hay que tener en cuenta que los costes de construcción son diferentes.

  Por otro lado no se indica si la tipología edificatoria que compone la **hipotética promoción** incluye garaje sobre rasante o bajo rasante, ya que, según el Artículo 2.3.4. (Condiciones particulares de la clase Vivienda) de las Normas Urbanísticas del P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria, existe la obligatoriedad de dotar de plazas de aparcamiento. Se copia extracto de dicha norma:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

6006754ad11716004b607e322b0b0a0es

"9. Salvo indicación expresa en la norma zonal se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida y en cualquier caso una (1) plaza por vivienda, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento (artículo 2.6.10, ap. 2)."

- No realiza la **homogeneización de los testigos por antigüedad y estado de conservación** según se establece en el apartado 2 del artículo 24 del Reglamento de Valoraciones, donde se indica que para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del Reglamento de Valoraciones.

- No aplica **coeficientes de homogeneización por margen de negociación** en los testigos que provienen de ofertas de portales Inmobiliarios, siendo estos de aplicación, ya que, como norma general, siempre existe un margen de negociación entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión, que se estima se puede establecer en un 5 %.

- **Falta información en el estudio de mercado realizado, ya que,** no se facilita para cada uno de los testigos fotografía de fachada y la dirección exacta de los inmuebles, imposibilitando así determinar su ubicación real.

- Para el cálculo del **valor de la construcción** utiliza un coste de construcción por contrata de 650 euros/m², obtenido del valor MBC2 del catastro del año 2008, pero no lo actualiza a fecha de valoración con las distintas Leyes de Presupuestos del Estado.

- No descuenta los **gastos de urbanización pendientes,** según se indica en el artículo 22.3 del Reglamento de valoraciones.

Por todo lo expuesto,

SE ACUERDA , que el justiprecio de la finca situada en el Zardo, en la trasera de las parcelas de la C/ Martinón Navarro nº 38 y 40 es de ONCE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (11.395,09), cifra a la que hay que añadir el 5% en concepto de premio de afección por lo que asciende a **ONCE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (11.964,84€).**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6006754ad11716004b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
6000754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer por los particulares afectados recurso potestativo de reposición ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, o alternativamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas de Gran Canaria, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro que consideren pertinente.

Por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa."

Y para que surta los efectos oportunos expido la presente en Las Palmas de Gran Canaria, haciendo constar que la aprobación del acta no se incluyó en el orden del día de esa sesión, por lo que su aprobación está pendiente de la próxima sesión de la Comisión.

LA PRESIDENTA	**LA SECRETARIA**
Ana Mª Quintana López	**Mª Guayarmina Quintana López**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=6000754ad1171600 4b607e322b0b0a0es

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 22/11/2019 10:14

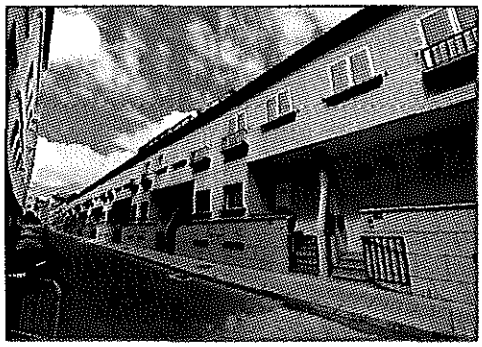
ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

idealista

Profesional
Juan Luis Aguilar Puente

NIVEL 5.0 Equipo I...
Las Palmas De Gran Canaria

928 194 713
Ref.: 5019-0034



Nota personal

Piso en venta en Hoya del Pedregal, 36

Almatriche, Las Palmas de Gran Canaria

120.000 €

67 m² 2 hab. Bajo exterior sin ascensor Garaje incluido

Características básicas

67 m² construidos, 60 m² útiles
2 habitaciones
1 baño
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación oeste
Construido en 2002
Certificación energética: en trámite

Edificio

Bajo exterior
Sin ascensor

Comentario del anunciante

"Zona Almatriche
Bonito piso en planta baja de edificio de dos alturas. Dispone de dos habitaciones, ambas con roperos empotrados, amplio salón, cocina independiente y cuarto de baño. Totalmente exterior, muy luminoso y vistas despejadas.

En el precio se incluye plaza de garaje y trastero además de cuarto de lavado, con luz y agua, en la azotea, donde encontramos una amplia terraza dividida y señalizada en tres partes, una por vivienda, que permite disponer, para nuestro disfrute, de un terraza de 30m², con posibilidad de independizarla.

Está en buen estado y bien comunicado. No dude en consultarnos, sin compromiso.

Gastos de notaría, registro e impuestos, no incluidos en el precio."

Ubicación

Hoya del Pedregal, 36
Barrio Almatriche
Distrito Tamaraceite - San Lorenzo

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

R006754ad11a16131fe07e321c0b0a0eh

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=R006754ad11a16131fe07e321c0b0a0eh

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SI DE E.T.E.C.T.R.O.N.I.C.A. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 11.2019 10:14

ENTRADA
2019 - 169642
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

idealista

Profesional
departamento comercial

Solvia

Solvia Store Las Pa...
Las Palmas De Gran Canaria

928 194 154
Ref.: PO0124340...



Nota personal

Referencia catastral4764912DS5046S0012UY
LocalizaciónLG HOYA DEL PEDREGAL 2 Es:1 Pl:01 Pt:0A
35018 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

Piso en venta en calle Hoya del Pedregal

Almatriche, Las Palmas de Gran Canaria

129.000 €

77 m² 3 hab. 1ª planta con ascensor

Características básicas

77 m² construidos
3 habitaciones
2 baños
Certificación energética: no indicado

Edificio

Planta 1ª
Con ascensor

Comentario del anunciante

"Piso en planta primera en un edificio de 4 alturas con ascensor. Consta de salón comedor, cocina amueblada y equipada con electrodomésticos, 3 dormitorios con armarios empotrados y 2 baños completos. Dispone de suelos de gres, puertas en madera, carpintería de aluminio con contraventanas. Situado en una zona cerca de capital, con preciosas vistas y a pocos minutos del centro. La zona ofrece servicio de transporte público, tiendas de alimentación, farmacias y variedad de comercios."

Ubicación

Calle Hoya del Pedregal
Urb. Piso en zona Almatriche
Barrio Almatriche
Distrito Tamaraceite - San Lorenzo
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

R006754ad11a16131fe07e321c0b0a0eh

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=R006754ad11a16131fe07e321c0b0a0eh

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

idealista

Profesional
RQD Profesional Inmobiliario

RQD Profesional In...
Santa Brigida

928 926 183
Ref.: RQD/167



Nota personal

Piso en venta en Juan HIdalgo, 18

Almatriche, Las Palmas de Gran Canaria

125.000 €

65 m² 1 hab. 2ª planta exterior con ascensor Garaje opc. 13.000 €

Características básicas

65 m² construidos, 56 m² útiles
1 habitación
1 baño
Plaza de garaje por 13.000 eur adicionales
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación norte
Construido en 2005
Certificación energética: en trámite
Acceso adaptado a personas con movilidad reducida

Edificio

Planta 2ª exterior
Con ascensor

Comentario del anunciante

"Gran Canaria, ALMATRICHE. - Piso Excepcional en edificio de URBIS. - Está en la segunda planta del edificio. Coqueto.
Consta de 1 dormitorio independiente, Cocina independiente, Solana, Salón, 1 Baño, Armario Empotrado. Todo exterior.
Plaza de Garaje opcional a 13.000 euros y un Trastero opcional a 4.000 euros.
Buena ubicación con todos los servicios necesarios a su alcance. Muy bien comunicado. A 3 minutos de El Corte Inglés de 7 Palmas y Centro Comercial 7 Palmas. Colegios, Farmacias, etc.. .
En el precio de compra venta no están incluidos los gastos de notario, registro e impuestos que correspondan.
Contacto directo: Eduardo Quintana
Teléfono: 607913971."

Ubicación

Juan HIdalgo, 18
Barrio Almatriche
Distrito Tamaraceite - San Lorenzo
Las Palmas de Gran Canaria

R006754ad11a16131fe07e321c0b0a0eh

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=R006754ad11a16131fe07e321c0b0a0eh

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CAN... | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
R006754ad11a16131fe07e321c0b0a0eh
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=R006754ad11a16131fe07e321c0b0a0eh

idealista

Particular
Elisa

671 856 557
630 101 580
Anuncio: 86613162



Nota personal

Piso en venta en carretera General de Almatriche, 212

Almatriche, Las Palmas de Gran Canaria

115.000 €

75 m² 2 hab. Bajo exterior con ascensor Garaje incluido

Características básicas

75 m² construidos, 65 m² útiles
2 habitaciones
1 baño
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Certificación energética: G (IPE no indicado)

Edificio

Bajo exterior
Con ascensor

Comentario del anunciante

"Piso con un dormitorio doble con vestidor, y un dormitorio sencillo con armario a empotrado, ambos dormitorios con parquet, salón-cocina, baño recién renovado con plato de ducha, patio, plaza de garaje y cuarto lavadero en azotea (con pequeño solarium). Actualmente se utiliza para alquiler vacacional, por lo que las visitas deben concertarse con antelación."

Ubicación

Carretera General de Almatriche, 212
Barrio Almatriche
Distrito Tamaraceite - San Lorenzo
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
522

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO FECHADO ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (A) UNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 22/11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Ver mapa

Venta de piso en Almatriche (Las Palmas G. Canaria)

trasera carretera de almatriche 34, 1° A, Las Palmas G. Canaria - 35018 - Las Palmas

70 m²
1 baño
1ª Planta

3 habitaciones
1.500 €/m²

105.000 € ~~110.000 €~~ **Avísame si baja**

214,69 €/mes - Personalizar hipoteca (http://hipotecas.tucasa.com/landing/hipotecas/te-concederan/?bkm_inmueble=105000&utm_source=TCS&utm_medium=whitelabel&utm_content=textlink&utm_campaign=hipotecas)

Hacer una contraoferta

Análisis de precio en la zona

Datos del inmueble

Referencia: 17713155x

Superficie: 70 m²

Superficie útil: 65 m²

3 habitaciones

1 baño

1ª Planta

Reformado

3 armarios emportrados

amueblado

Orientado hacia el Noroeste

Certificado energético: G, 24/12/2015

Características del piso

compra-venta de piso-apartamento en Almatriche (Las Palmas G. Canaria) con 70 m² construidos, 3 dormitorios, Reformado, 3 armario(s) empotrado(s), 1 terraza(s), Terraza principal Más de 20 metros, Descubierta, Orientado hacia el Noroeste, con vistas campo y mar, Ninguna plaza(s) de garaje, con trastero, cocina Amueblada, amueblado, 1 baño(s)

Dotaciones del piso:

Suelo: Tarima flotante

Antena Parabólica: Individual

Agua Caliente: Individual

Tendedero: Descubierto

Contactar

Características del edificio

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=R006754ad11a16131fe07e321c0b0a0eh

R006754ad11a16131fe07e321c0b0a0eh

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
2019 - 169642
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
R006754ad11a16131fe07e321c0b0a0eh
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=R006754ad11a16131fe07e321c0b0a0eh

Edificio de 1 plantas, 20 años de antigüedad, Zona de Almatriche. Fantástico piso en una zona muy tranquila y con buenas comunicaciones. Tan sólo a 500 metros del Barrio de Siete Palmas. Instalaciones próximas: Estadio de Gran Canaria, Pabellón Multiusos Gran Canaria Arena, C.C. Siete Palmas y Hipercor. Colegios, Universidad, farmacias, paradas de guaguas y muy cerca de la conexión con la circunvalación.

PUBLICIDAD

Información adicional

La vivienda está situada en una primera planta de un edificio de cuatro viviendas y una única planta. Consta de 70 m2 distribuidos en 3 habitaciones, 1 baño y salón-cocina, con suelo de tarima flotante. Además dispone en la cubierta del edificio, de una azotea privada de 55 m2, que incluye un cuarto trastero y una terraza, ideal para el disfrute de asaderos, celebraciones o simplemente para tomar el sol de una forma privada...La vivienda destaca por estar situado en una solo planta, encima de un bajo que está destinado a garaje.. con un total de cuatro vecinos, mucha tranquilidad y excelentes vistas desde la azotea. No hay edificios próximos que tapen las horas de sol en la azotea. Dispuesto a vivir no muy lejos y cerca de todo?

Actualizado el 16/02/2017

152 visitas

Solicita tu presupuesto

Pide tu presupuesto
(/presupuestos)

Reformas
(/presupuestos)

Mudanzas
(/presupuestos)

Limpieza
(/presupuestos)

Transporte
(/presupuestos)

Pide presupuestos gratis **(/presupuestos)**

Fotografías del inmueble

Cambia la forma de las fotos:

Contactar

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANA 8/2/11 2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

idealista

928 391 587

Profesional - Manolo Shani

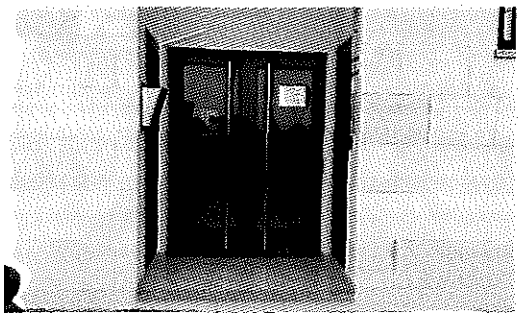
Piso en venta en carretera de Almatriche bajo s/n, Almatriche, Las Palmas de Gran Canaria

Inmobiliaria inmostar

136.240 € 79 m² 2 hab. 1ª planta exterior

Hipoteca 349 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca

calle Dr. Juan Domínguez Pérez, Nº 12, Planta 2, Urb. El Sebadal s/n Las Palmas de Gran Canaria 35008









Comentario del anunciante

Disponible en: Español

"Cómodo piso en Almatriche bajo situado en una de las mejores zonas de Almatriche y con vista a la ciudad de Las Palmas de Gran canaria
La vivienda se distribuye en dormitorios con armarios empotrados, grandes ventanales de aluminio con vista la ciudad. cocina con solana salón -comedor y 1 baños y 1 aseo,
El piso dispone de un cómodo aparcamiento y trastero de 5m2
La vivienda está situada muy cerca de centro comercial 7 palmas con todos los servicios alrededor y justo al lado de la autovía.
N...

Precio

136.240 eur

1.724,557 eur/m²

Recibir aviso si baja de precio

¿Quieres saber si está caro o barato?

Infórmate antes de negociar

Comprar estimación de precio

15/03/2017 12:22

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

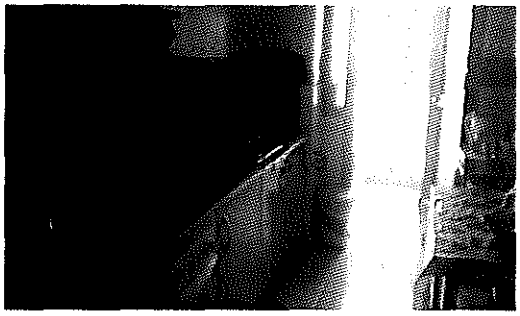
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=R006754ad11a16131fe07e321c0b0a0eb

R006754ad11a16131fe07e321c0b0a0eb

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 11/2019 10:14

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
R006754ad11a16131fe07e321c0b0a0eh
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=R006754ad11a16131fe07e321c0b0a0eh





Ver fotos en modo:

Mosaico | Grande

Gastos de comunidad 44 eur/mes

idealista/hipotecas

Te ayudamos a conseguir la mejor hipoteca. Compara ofertas de bancos y elige las que más se adapten a tus necesidades. Y si quieres te asesoramos y hacemos todo el papeleo por ti. Servicio gratuito y sin compromiso.

Posible cuota de la hipoteca

349 eur/mes

www.idealista.com/hipotecas/

¿Te darán el préstamo?

Solicitar tu hipoteca

Características básicas

79 m² construidos, 68 m² útiles
2 habitaciones
2 baños
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación norte, este

Edificio

Planta 1ª exterior
Con ascensor

15/[illegible]/2019 12:22
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 11/2019 10:14

ENTRADA
2019 - 169642
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 10:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 188333/2019

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ORVE ELL

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	Sin documento
GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL	

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	Las Palmas de Gran Canaria	35004

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	LEON Y CASTILLO	200				4	

Teléf./Fax	Correo Electrónico

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Vía Telemática

Documentos Aportados

- CERTIFICACIÓN DE LA COMISIÓN DE VALORACIOES EXPTE. 48/2016
- ANEXO
- ANEXO

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

En Las Palmas de Gran Canaria a 22 de noviembre de 2019

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

"La firma implica la aceptación plena y sin reservas de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria pueda utilizar, tanto el número de teléfono como la dirección de correo electrónico, como datos para la identificación del ciudadano en su relación con el Ayuntamiento por medios electrónicos, y el reconocimiento que los datos proporcionados han sido introducidos de forma voluntaria y responden con veracidad a la situación real de titularidad, debiendo comunicar cualquier modificación que afecte a los mismos."

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL

1006754ad11d160766607e32990b0a0eX

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/Index.jsp?csv=1006754ad11d160766607e32990b0a0eX

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/11/2019 10:14

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2019 - 169642
22/11/2019 10:14

Excelentísimo Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

"El responsable del tratamiento de sus datos es AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. Sus datos serán tratados con la finalidad de gestión de su solicitud. La legitimación para el uso de sus datos está basada en el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable. No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal. Los datos serán destruidos una vez realizado el trámite y/o finalizados los períodos legales de conservación.
En el caso de aportar datos personales de terceras personas, el firmante declara que los datos de terceros son ciertos y que se ha informado y obtenido el consentimiento para el tratamiento de datos por parte de esta entidad eximiendo a AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA de cualquier responsabilidad por dicho incumplimiento.
Los interesados podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad dirigiéndose a los Registros Generales del Ayuntamiento, mediante la sede electrónica, sedelectronica.laspalmasgc.es, o remitirlos por correo postal o electrónico. Igualmente, puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos si considera que sus derechos han sido vulnerados. Dato de contacto del Delegado de Protección de Datos: proteccióndedatos@aytolaspalmasgc.es.
Puede consultar/solicitar información ampliada sobre protección de datos en http://www.laspalmasgc.es/es/otras-secciones/privacidad/"

1006754ad11d160766607e32990b0a0eX
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=1006754ad11d160766607e32990b0a0eX

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 22/11/2019 10:14

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ORVE ELL

(04) Servicio de Urbanismo

Nº Registro: 2019 - 169642 22/11/2019

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

RECIBO DE PRESENTACIÓN

A fecha 22/11/2019, a las 10:14 horas, se ha presentado presencialmente, el apunte que sigue en el LIBRO GENERAL DE REGISTRO DE ENTRADA de esta entidad.

Datos Generales

Nº Anotación Registral: 2019 - 169642
Fecha y Hora de Registro de Entrada: 22/11/2019 10:14:00
Nº Solicitud: 2019-188333

Titular o Interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	Sin documento
GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL	

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	Las Palmas de Gran Canaria	35004

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	LEON Y CASTILLO	200				4	

Teléf./Fax	Correo Electrónico

Extracto

ASUNTO: ORVE ELL
EXPONE:
SOLICITA: se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

Documentos Aportados

- 2QVIVTIRBTUIFTIRPIERFIExQR0MgNDgtMjAxNgvNsXY1.pdf - 0BAB155BA27287F2DC2A45B434991559E1C30A1B
- 0QyA0OCAyMDE2IEFMTUFUUkIDSEUgQU5FWE8gNw7wQ7h1.pdf - E711EDC1DC6201991F5076983281AB2942F6DF99
- 14816Testigos1.pdf - 26E78748C21F98F3BCA0860863C11A37C75BA26E
- Solicitud - Instancia.pdf - 6BB8D179C7139291ABD0ED636F31C7BA67C0BD24

006754ad125160211407e31220b0a0eZ

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valiDoc/index.jsp?csv=n006754ad125160211407e31220b0a0eZ

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	22/11/2019 10:14

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: Urbanismo

Nº Registro: 71591 29/04/2014 Nº Solicitud: 77983/2014

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Asunto General (No Catalogado)

Representante/Autorizado/a

Nombre y Apellidos o Razón Social	DNI /NIF
[redacted]	[redacted]

Titular o Interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social		DNI /NIF	
[redacted]		[redacted]	
País	**Provincia**	**Municipio**	**Código Postal**
ESPAÑA	LAS PALMAS	[redacted]	35414

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CTRA	[redacted]	54					

Teléf./Fax	Correo Electrónico
[redacted]	

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Correo Ordinario

- Domicilio del interesado

Expone

REFERENTE ART.163 INACTIVIDAD ADMINISTRATIVA EN LA EXPROPIACION

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida y, en base a lo expuesto, documentación aportada, normas generales y municipales que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto

En Las Palmas de Gran Canaria a 29 de abril de 2014

Fdo.: [redacted]

Excelentísimo Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley.
En caso de que en este documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.
Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección: c/ León y Castillo, 270, 35005 Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta entidad.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

AL ILMO. SR. ALCALDE – PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.-

Asunto: **ADVERTENCIA del artículo 163 TRLOTENC'00. Inactividad administrativa en la expropiación.**

[redacted] **abogado,** con domicilio profesional en Arucas, [redacted] Teléfono [redacted] con D.N.I. número [redacted] como autorizado de [redacted] cotitular de la finca, con [redacted] acompañandose copia del D.N.I. y Autorización correspondiente, como documentos **nºs. 1 y 2**; ante V.I. comparece y, EXPONE:

I.- Que resulta de la Certificación Urbanística de esa Administración, la cual se acompaña como documento **nº 3**, que en los diferentes planes urbanísticos sucesivos, por esa Corporación se ha mantenido el mismo régimen urbanístico para la propiedad de mi representado.

II.- Que dicha propiedad, según consta, es la que se determina en el título de propiedad que se acompaña como documento **nº 4**, determinada físicamente con la referencia catastral 8343124DS5084S0001AE, sita en la calle Guanajuato nº 10 de esta localidad. Se acompaña plano de situación catastral como documento **nº 5**.

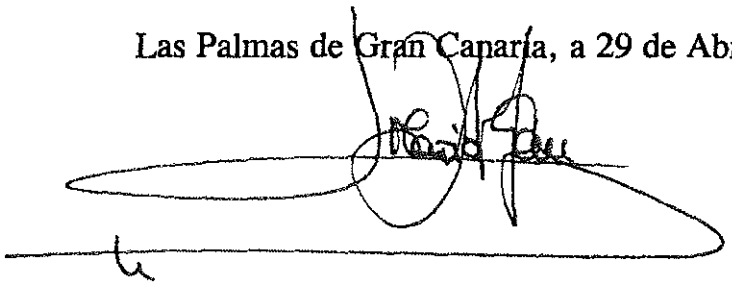
III.- Que al amparo del artículo 163 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; toda vez que desde el primer planeamiento que legitimó la expropiación y que han asumido los siguientes no se ha llevado a cabo e iniciado el correspondiente expediente, el titular de los bienes advierte de la demora a esa Administración para incoe el correspondiente procedimiento administrativo y, en su caso, formule la hoja de aprecio que podrá aceptar o no esta parte o sobre la que podrá formular contradicción.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

En su virtud,

SUPLICO A V.I.: Que habiendo por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlos, y por lo manifestado, al amparo del artículo 163 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; el titular del bien referido advierte de la demora a esa Administración para incoe el correspondiente procedimiento administrativo sobre expropiación y, en su caso, formule la hoja de aprecio que podrá aceptar o no esta parte o sobre la que podrá formular contradicción.

Las Palmas de Gran Canaria, a 29 de Abril de 2.014.-





(2)

[redacted] mayor de edad, con [redacted] calle [redacted] J. [redacted] o a su secretaria, [redacted], con [redacted] para que puedan observar, solicitar y obtener copias, notificarse, oponerse e instar cualquier actuación en cualquier momento sobre los expedientes ADMINISTRATIVOS, FISCALES, REGISTRALES O JUDICIALES que se encuentren o sigan en los que sea parte; así como entrevistarse con funcionarios y técnicos municipales, requiriéndolos en su caso; para todo lo cual debe entenderse otorgados las más amplias facultades que en derecho sena necesarias.

TRATAMIENTO DE DATOS.- De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1.999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, el compareciente queda informado y acepta, mediante este otorgamiento, la incorporación de sus datos personales a los ficheros automatizados existentes en este despacho de abogados, que se conservarán en la misma de forma confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento; su finalidad es la redacción del presente documento y realización de los trabajos jurídicos encargados, su facturación y posterior seguimiento, así como las funciones propias de la actividad letrada. El letrado responsable de tales ficheros es [redacted] con residencia en Arucas y con despacho en la Carretera de [redacted]

X Salvador Fabre Díaz

Las Palmas de Gran Canaria, a 24 de Abril de 2.013.-

534

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
07 AGO 2013
REGISTRO SALIDA
N.º 60.073

3

ÁREA DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS.
Dirección General de Edificación y Actividades.
Servicio de Edificación y Actividades.
Ref.: MACL/NLT/sms
Expte. nº: 20130965/Consulta Urbanística/LCU

Por la presente, le comunico que en relación a su consulta presentada el día 28 de mayo de 2013 con nº de Registro General 13/0080332, puede pasar a retirar la contestación al mismo por el Servicio de Edificación y actividades en el horario indicado al pie de página.

Lo que le notifico a los efectos oportunos.

Las Palmas de Gran Canaria, a 7 de agosto de 2013

La Jefa del Sección,

[redacted]

Fdo.: Nélida Lorenzo Trujillo

[redacted]

535

León y Castillo, 2-0, 3ª planta
35005 Las Palmas de Gran Canaria
Tel. 928 44 63 32
Fax 928 44 63 3
Horario atención al público: Martes y Jueves de 8:30 a 14:00.
En la documentación que se aporte deben constar Nº de expediente y referencia
www.laspalmasgc.es

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Dirección General de Edificación y Actividades

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Servicio de Edificación y Actividades
07 AGO 2013
REGISTRO SALIDA
Nº 60.051

Servicio de Edificación y Actividades.

Ref.: MACL/NLT/sms

Expte 2013/0965/Certificación de Consulta Urbanística/CU

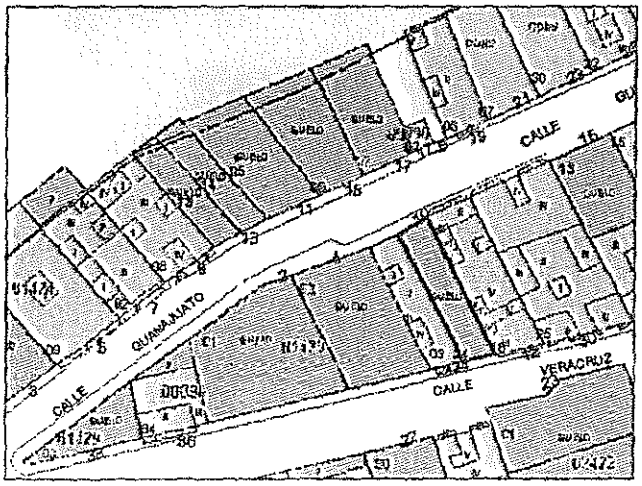
TRAMITE: Certificación de Consulta Urbanística.
ASUNTO: C/ Guanajuato, 10 y Veracruz, s/n.
FECHA: 06 de agosto de 2013.

SOLICITANTE:
DIRECCIÓN DEL SOLICITANTE: D. Mario González Martín.
[redacted]

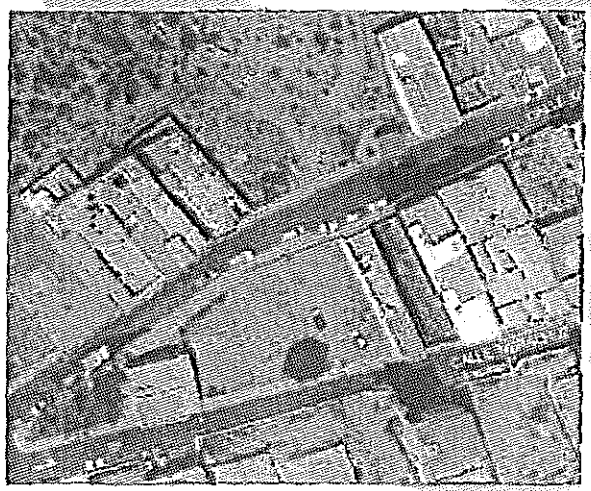
D. FELIPE MBA EBEBELE, SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, Y POR DELEGACIÓN, EL JEFE DEL SERVICIO DE EDIFICACIÓN Y ACTIVIDADES (DECRETO NÚMERO 14588/2012), DON GONZALO MUÑOZ GARCÍA DE LA BORBOLLA, POR SUSTITUCIÓN, DOÑA MARIA DE LOS ÁNGELES CANELLA LEÓN, JEFA DE SECCIÓN (DECRETO NÚMERO 17820/2012, 20 DE AGOSTO),

CERTIFICA: **Que según los antecedentes obrantes en el expedien[redacted] arriba referenciado, consta informe de la técnica municipal, [redacted] de fecha treinta y uno de julio [redacted] trece [redacted]**

solicita CERTIFICACION URBANISTICA de la parcela situada en las calles Guanajuato nº 10 y Veracruz s/n, Barrio de Salto del Negro, e identificada con la referencia catastral nº: 8343124DS5084S0001AE. Como documentación, se aporta consulta catastral, donde se describe como una parcela rectangular de 141 m2 de superficie, con frente a dos calles opuestas de 5,50 ml aprox., fondo de 26 m aprox., en ladera con fuerte desnivel, y libre de construcción. En concreto, consulta régimen jurídico y circunstancias urbanísticas, así como ordenanzas aplicables, en vigor y en tramitación.



Graf. 1. Plano Referencia Catastral



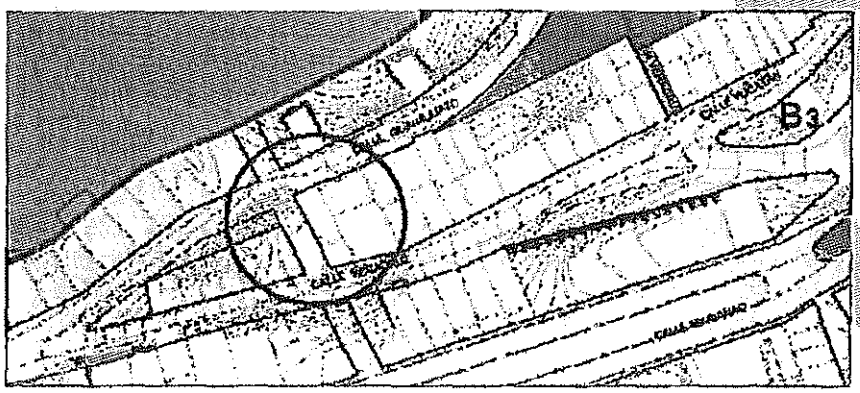
Graf. 2. Estado Actual Vuelo 2010

C/ León y Castillo nº 270 3ª planta
35005 Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 44 63 32
Fax: 928 44 63 71
www.laspalmasgc.es

536

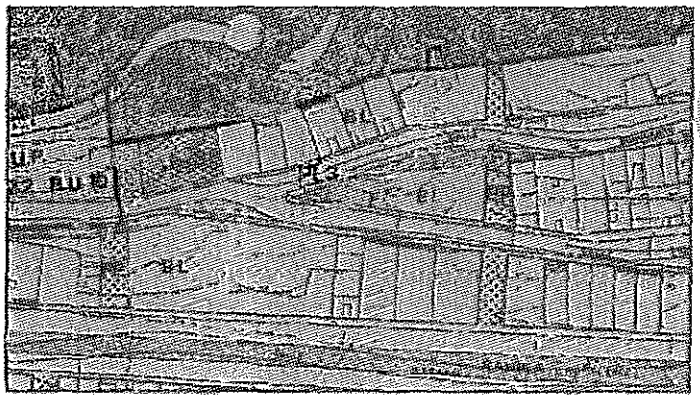
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Según el vigente Plan General, la Adaptación Plena al TR- LOTCENC y Directrices, aprobado definitivamente según Acuerdo COTMAC de fecha 29-10-12, la parcela se clasifica como SUELO URBANO CONSOLIDADO, se encuentra en un ámbito regulado con Norma Zonal B3, y se califica con uso Viario Público.



Graf. 3. Plano de Regulación RS 27-R PGO-12

Como antecedentes, debemos remontarnos al antiguo Plan General de Ordenación Urbana de 1989 (PGOU-89, aprob. def. 7-03-89), donde el barrio de Salto del Negro se clasificó inicialmente como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP). Sin embargo, su alta ocupación por edificaciones clandestinas hizo necesario reconsiderar esta clasificación, promoviéndose Modificación Puntual del PGOU (aprob. def. 26-05-95), que cambió la parte del barrio más consolidada a Suelo Urbano, y estableció una ordenación pormenorizada.



Graf. 4. Modificación Puntual PGOU 1995

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

En ésta se calificó la parcela con uso Paseo Peatonal (PP), en continuidad con otras en las manzanas superior e inferior, como uno de los pasajes que comunican perpendicularmente con la Rambla Central, hoy calle Marianao. Su cualidad de peatonal se determina por su elevada pendiente, previéndose formalizarla mediante una escalinata pública. Posteriormente, los siguientes Planes Generales PGMO-00 y PGMO-05 han asumido esta ordenación, con leve regularización de su alineación, que se ha mantenido hasta hoy. En respuesta a la consulta sobre si existe en tramitación alguna previsión de cambio, el vigente PGO-12 se ha aprobado recientemente, y no consta iniciada ninguna modificación del mismo en ese sentido.

Por último, respecto al régimen jurídico de la parcela, la calificación como viario público determina el sistema de expropiación (art. 159 TR-LOTCENC), aunque no aparezca en el Programa de Actuación del PGO-12, como en este caso. No corresponde a los propietarios el derecho a la transformación de los terrenos (art. 71. TR-LOTCENC), aunque sí la posibilidad de solicitar la expropiación por transcurso del plazo de inactividad administrativa, o bien solicitar modificación del planeamiento para eliminar la calificación."

Y para que así conste y surta sus efectos, se expide la presente certificación a petición de parte interesada, de orden y con el Vº Bº de la Directora General de Edificación y Actividades, Las Palmas de Gran Canaria, a seis de agosto de dos mil trece.

Vº Bº

La Directora General de Edificación
y Actividades,
(Acuerdo JGL-LPGC, 5-01-2012)

Carmen Nieves Martín Pérez.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Presentado este documento
el día 6 AGO 1981

Número 2.348

13514

D. [redacted]

Reyes Católicos, 8 bajo
Teléfonos 311633 - 311922

JUAN RAMON ZABALETA NAVARRO
DESTOR ADMINISTRATIVO COLEGIADO
Reloj Nº 2
Las Palmas de Gran Canaria

Copia

de

LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA = OTORGADA POR DON J[redacted] = [redacted]LO, CON EL CONSENTIMIENTO DE SU ESPOSA EN FAVOR = DE:

DON JUAN RICK DE LA TORRE.-

30 MAR 1982

1109

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUM. 1
LAS PALMAS
Presentado este documento
hoy día 6 de Agosto de 1982
Asiento 2664 Folio 297 Diario 4

En Las Palmas, a 4 de JULIO de 19 81.-

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

TIMBRE DEL ESTADO

LUIS ANGEL PRIETO LORENZO
NOTARIA DE LAS PALMAS

PTA 5

CINCO PESETAS

0G5515493

CLASE 8ª

NUMERO DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES.==========

En la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, a cuatro de julio de mil novecientos ochenta y uno.==========

Ante mí, [redacted] Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas de la Capital.==========

LOS ESPOSOS [redacted] empleado y [redacted] sus labores, ambos mayores de edad y de esta vecindad, domiciliados en la calle Joaquín Be- lón, nº 24, 5º-A.==========

[redacted] - - ella.==========

[redacted] mayor de edad, casado con doña [redacted] y de la misma vecindad, - con domicilio en [redacted] y provisto de Documento Nacional de Identidad, número [redacted] que me exhibe y devuelvo al interesado.==========

INTERVIENEN por sí, y la esposa señora [redacted] -- además, para prestar a su consorte, el consentimiento exigido en Derecho.==========

Tienen, a mi juicio, capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de COMPRA-VENTA, y en su virtud,

========== EXPONEN [redacted]

I- Don [redacted], que es dueño en pleno dominio de la siguiente finca:==========

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

URBANA: PARCELA DE TERRENO, situada donde llaman Cortijo de Gonzálo, y parte del mismo conocido por "LOMO DEL SALTO DEL NEGRO", de este término municipal, que limita: al [redacted] en linea de veintinueve metros, sesenta y ocho centimetros, aproximadamente; y al PONIENTE o izquierda, en otra linea de igual extension, con parcela propiedad de [redacted] Tiene una superficie de CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS.==========

TITULO: La descrita es el resto que le queda de una parcela de mayor cabida que había adquirido a los [redacted] y a doña [redacted] en escritura otorgada ante el infrascrito Notario, en esta población, con fecha 30 de Octubre de 1.979, bajo el nº 3240 de orden, habiendose determinado dicho resto en otra autorizada por el Notario señor [redacted], como sustituto del infrascrito fedatario, en esta ciudad, el dia 2 de enero del corriente año, bajo el nº 3 de orden y aclarada esta última por acta ante mí, con fecha de hoy, bajo el numero 2342 de mi protocolo;------

se halla libre de cargas y de arrendamientos y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sin que de momento se puedan precisar sus detalles.==========

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria



OG5515494

CLASE 8.ª

II-Persistiendo en su enunciado propósito, las partes formalizan la presente escritura con arreglo a las siguientes ==========

========== CLAUSULAS:==========

PRIMERA-[redacted] con consentimiento de su dicha esposa, transmite el pleno dominio de la parcela descrita bajo [redacted] anterior, con cuanto le sea inherente o accesorio y libre de cargas y de arrendamientos, a D. [redacted], que acepta y adquiere.-

SEGUNDA-Es precio de esta compraventa que el vendedor confiesa tener recibido con anterioridad a este acto por lo que le otorga la más eficaz carta de pago, el de CIENTO SETENTA Y CINCO MIL PESETAS.==========

TERCERA-Mediante el otorgamiento de esta escritura, la parte compradora entra en posesión del solar que adquiere.==

CUARTA-Todos los gastos que se ocasionen por motivo de la presente escritura, su copia, inscripción, arbitrios é impuestos de todas clases, incluso el de Plus-Valia, serán de cuenta del adquirente.==========

QUINTA-Las partes aceptan.==========

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

Así lo dicen y otorgan, a mi presencia.==========

y la de los testigos instrumentales, mayores de edad, idó

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

neos y de esta vecindad. [redacted] -

[redacted] [redacted] ==========

Leida por mí esta escritura, previa renuncia que todos hacen de su derecho a leerla por sí, la encuentran conforme los otorgantes y firman el vendedor, el comprador y los testigos, haciéndolo el primero de éstos últimos, a la vez que por sí, por y a ruego de la esposa del vendedor que manifiesta no saber hacerlo, por lo que a mi requerimiento imprime la huella digital del dedo índice de su mano derecha.==========

De identificar a los comparecientes por medio de su respectivo Documento Nacional de Identidad, y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en dos hojas de la clase 8ª, serie OG., números [redacted] y el presente, yo, el Notario, doy fé.- A la llamada (1) léase: entra linea de igual extensión-Vale y se salva. Reitero fe.- Está la huella dactilar y las firmas de los demás comparecientes y testigos.= RUBRICADOS.= Signado: LUIS PRIETO LORENZO.= Rubricado y sellado.==========

oOo

ES PRIMERA COPIA, de la matriz que bajo el número que encabeza obra en mi protocolo general corriente de instrumentos públicos. Y PARA EL COMPRADOR, expido la presente, que va extendida en dos hojas de papel timbrado de la 8ª clase, serie OG., nºs. 5515493 y el presente, en la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, el mismo dia de su otorgamiento.=DOY FE.=

NOTARIA DE D. LUIS ANGEL PRIETO LORENZO * Las Palmas de G. Canaria *

IMPUESTO [illegible] ES PATRIMONIALES
Y ACTOS [illegible] DOCUMENTADOS

Liquidación N.º T 1432 de 1.º 82

D. [illegible]

he ingresado la cantidad de siete mil doscientas treinta y cinco pesetas

concepto [illegible] tarifa n.º 401

al 4'00 por [illegible] carta de pago número 5757

de fecha 16/2/82

Las Palmas de G. C. de 8 MAR. 1982 de 19

El Abogado del Estado.

ABOGACIA DEL ESTADO - LAS PALMAS -

LAS PALMAS DE GRAN

[illegible] DE LAS PALMAS
[illegible]

[illegible] el presente documento [illegible] en el artículo 1[illegible] de 10 de diciembre de 1946.

Las Palmas de G. C.

El Jefe de la Sección

8 MAR. 1982

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
LAS PALMAS DE G. C.

Arbitrio sobre el incremento de valor de [illegible] de equivalencia

Liquidación n.º 1163 practicada por el Gestor de Plus-Valía, con fecha 5/5/82 ingresada en Depositaría, según Carta de Pago n.º 6039 de fecha 30/7/82, por Ptas. 19.050

POR DELEGACION
Fdo.: JOSE RAMOS ARTILES

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS NUMERO UNO

Inscrito el precedente documento, en el Libro [redacted] del Ayuntamiento de LAS PALMAS, folio 83º, finca 20.915 é inscripción 3ª Sin Cargas

Las Palmas de Gran Canaria, a 16 de SEPTIEMBRE de 1.982

EL REGISTRADOR

Hons. Nums. 1, 3, 10, 21

Acel. y Arts. ——— Rgto.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

595

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES
PÚBLICAS

COD.	DELEGACIÓN	COD.	MUNICIPIO
35	PALMAS (LAS)	17	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

COD.	VÍA PÚBLICA	NÚM.	D
2640	CL GUANAJUATO	10	

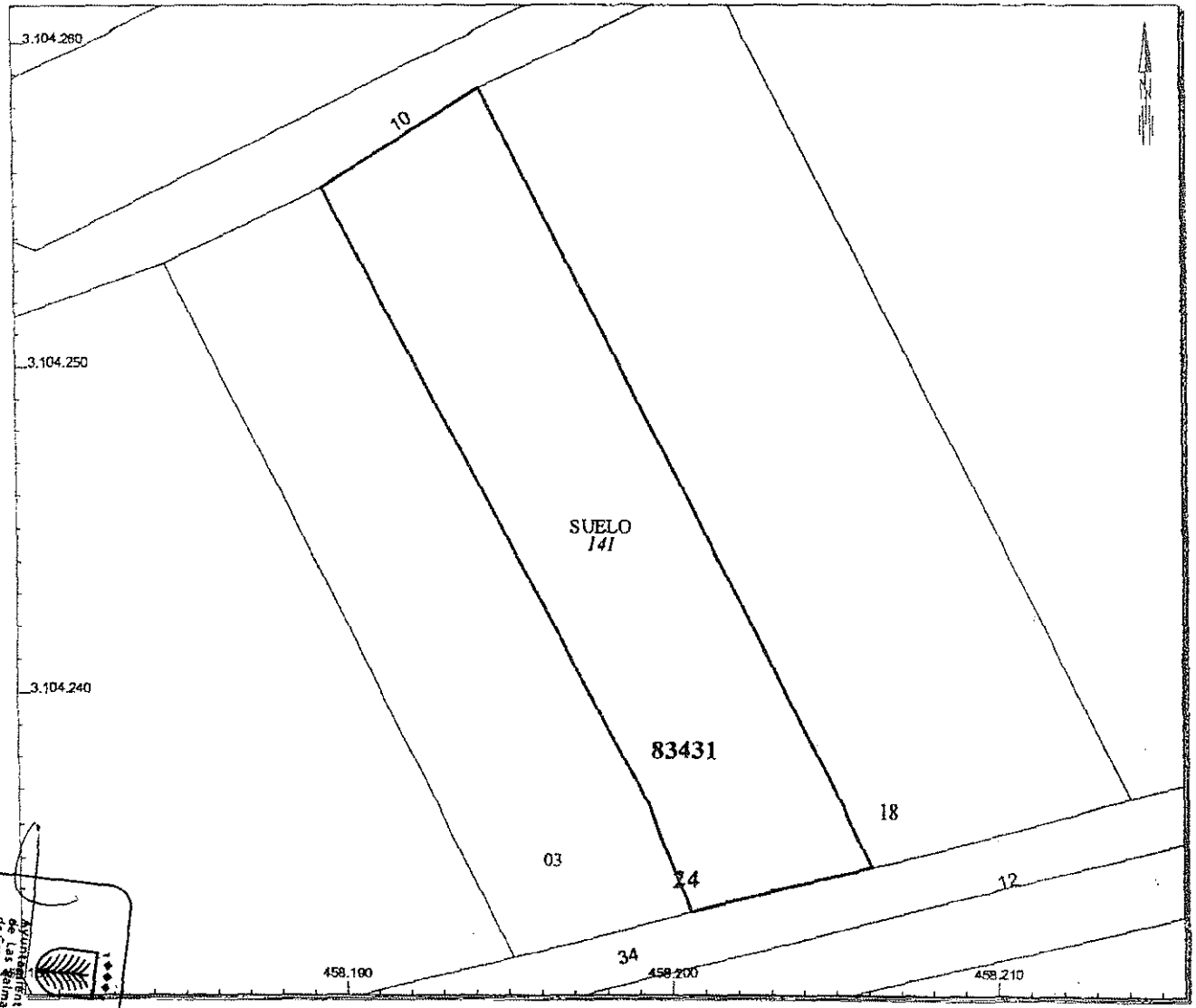
REFERENCIA CATASTRAL	
8343124	DS5084S

C.C.
Croquis Catastral

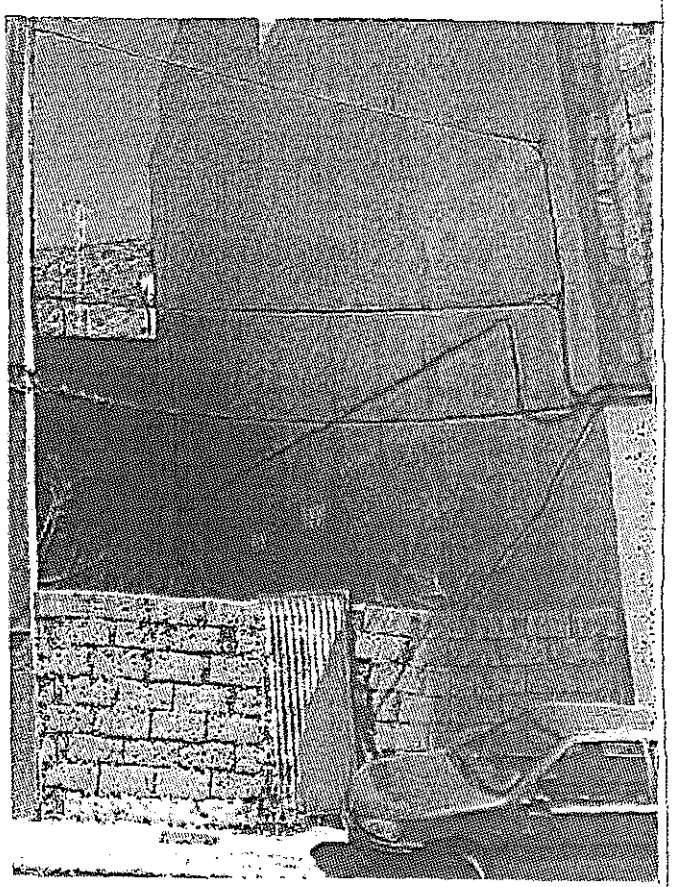
CROQUIS A ESCALA 1: 200

Fecha de impresión: miércoles, 20 de marzo de 2013 : 10:30:53

SUPERFICIE PARCELA (OFICIAL): 141 m² 0,0141 ha
SUPERFICIE CUBIERTA: 0 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 0 m²



PLANTA GENERAL



FOTOGRAFÍA

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestion Presupuestaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Registro: 171587 29/10/2014 Nº Solicitud: 163060/2014

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Asunto General (No Catalogado)

Titular o Interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social			DNI /NIF				
[redacted]			[redacted]				
País	**Provincia**	**Municipio**			**Código Postal**		
ESPAÑA	LAS PALMAS	[redacted]			35414		
Tipo Vía	**Con Domicilio en**		**Nº**	**Bloque**	**Portal**	**Escal.**	**Planta**	**Pta.**
[redacted]	[redacted]		[redacted]					
Teléf./Fax		**Correo Electrónico**						
[redacted]								

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Correo Ordinario

- Domicilio del interesado

Datos facilitados para la tramitación del asunto

Datos	
Fecha de entrada	29/10/2014
Fecha documento	29/10/2014

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
SERVICIO DE URBANISMO
31 OCT. 2014
REGISTRO DEPARTAMENTAL
N.º ENTRADA:

Expone

ALEGACIONES

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida y, en base a lo expuesto, documentación aportada, normas generales y municipales que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto

En Las Palmas de Gran Canaria a 29 de octubre de 2014

[redacted]

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias de su ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley.
En caso de que en este documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.
Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección: c/ León y Castillo, 270, 35005 Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta entidad.

AL ILMO. SR. ALCALDE – PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.-

Asunto: **Artículo 163 TRLOTENC'00.**
Iniciación de expediente. Presentación de hoja de Aprecio (Pericial Valorativa) en procedimiento administrativo derivado de la inactividad administrativa en la expropiación.

[redacted] cotitular de la finca que se dirá, con [redacted], cuya copia se acompaña como documento nº 1; con domicilio en la [redacted], ante Vd.. comparece y, EXPONE:

I.- Que resulta de la Certificación Urbanística de esa Administración, la cual se acompaña como documento **nº 2**, que en los diferentes planes urbanísticos sucesivos, por esa Corporación se ha mantenido el mismo régimen urbanístico para la propiedad de la que suscribe.

II.- Que dicha propiedad, según consta, es la que se determina en el título de propiedad que se acompaña como documento **nº 3**, determinada físicamente con la referencia catastral 8343124DS5084S0001AE, sita en la calle Guanajuato nº 10 de esta localidad. Se acompaña plano de situación catastral como documento **nº 4**.

III.- Que con fecha 29 de abril de 2014, por mi abogado representante, [redacted], al amparo del punto 1 del artículo 163 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; se advirtió de la demora a esa Administración para incoara el correspondiente procedimiento administrativo expropiatorio y, en su caso, formulara la hoja de aprecio que podría aceptar o no esta parte o sobre la que se pudiera formular contradicción. Se acompaña como documento **nº 5**.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

IV- Que habiendo transcurrido dos meses desde la formulación de la advertencia prevista en el número anterior sin que se me haya notificado por la Administración competente la hoja de aprecio; siendo titular del bien, formulo a esa Corporación la Hoja de Aprecio o Valoración, conforme al Informe Pericial que se acompaña como documento **nº 5.** Debiendo entenderse su presentación como iniciación del expediente de justiprecio por Ministerio de la Ley y, de no ser aceptada dentro del mes siguiente, procederé a dirigirme directamente a la Comisión de Valoraciones de Canarias, que fijará el justiprecio.

En su virtud,

SOLICITO A VD.: Que habiendo por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlos, y por lo manifestado, al amparo del punto 2 del artículo 163 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; tenga por formulada la Hoja de Aprecio, conforme al Informe Pericial que se acompaña como documento **nº 5**, por parte de la infrascrita, como titular del bien afectado; debiendo incoarse el correspondiente expediente, con el fin de la aceptación del precio. Debiendo entenderse, en todo caso, la presentación de este escrito y documentos que lo acompañan como iniciación del expediente de justiprecio por Ministerio de la Ley y, de no ser aceptada dentro del mes siguiente la referida Valoración, tenga por comunicada la prerrogativa legal para proceder a dirigirse directamente a la Comisión de Valoraciones de Canarias, para la fijación del justiprecio.

Las Palmas de Gran Canaria, a 29 de Septiembre de 2.014.-

kkkkkkkkk

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Servicio de Edificación y Actividades
07 AGO 2013
REGISTRO
SALIDA
Nº 60.073

ÁREA DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS.
Dirección General de Edificación y Actividades.
Servicio de Edificación y Actividades.
Ref.: MACL/NLT/sms
Expte. nº: 20130965/Consulta Urbanística/LCU

Por la presente, le comunico que en relación a su consulta presentada el día 28 de mayo de 2013 con nº de Registro General 13/0080332, puede pasar a retirar la contestación al mismo por el Servicio de Edificación y actividades en el horario indicado al pie de página.

Lo que le notifico a los efectos oportunos.

Las Palmas de Gran Canaria, a 7 de agosto de 2013

La Jefa del Sección,

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Servicio de Edificación y Actividades

Fdo.: Nélida Lorenzo Trujillo

[redacted]
35400 - ARUCAS

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Dirección General de Edificación y Actividades

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Servicio de Edificación y Actividades
07 AGO. 2013
REGISTRO SALIDA
N.º 60.051

Servicio de Edificación y Actividades.

Ref.: MACL/NLT/sms

Expte 2013/0965/Certificación de Consulta Urbanística/CU

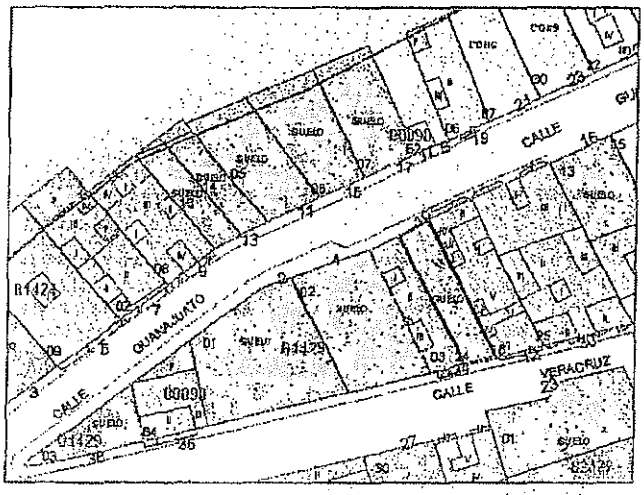
TRAMITE: Certificación de Consulta Urbanística.
ASUNTO: C/ Guanajuato, 10 y Veracruz, s/n.
FECHA: 06 de agosto de 2013.

SOLICITANTE:
DIRECCIÓN DEL SOLICITANTE: [redacted]

D. FELIPE MBA EBEBELE, SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, Y POR DELEGACIÓN, EL JEFE DEL SERVICIO DE EDIFICACIÓN Y ACTIVIDADES (DECRETO NÚMERO 14588/2012), DON GONZALO MUÑOZ GARCÍA DE LA BORBOLLA, POR SUSTITUCIÓN, DOÑA MARIA DE LOS ÁNGELES CANELLA LEÓN, JEFA DE SECCIÓN (DECRETO NÚMERO 17820/2012, 20 DE AGOSTO),

CERTIFICA: **Que según los antecedentes obrantes en el expediente arriba referenciado, consta informe de la técnica municipal, Dña. Elisa Cavanillas Madsen, de fecha treinta y uno de julio de dos mil trece, que literalmente transcrito dice lo siguiente:**

"[redacted] *solicita CERTIFICACIÓN URBANÍSTICA de la parcela situada en las calles Guanajuato nº 10 y Veracruz s/n, Barrio de Salto del Negro, e identificada con la referencia catastral nº: 8343124DS5084S0001AE. Como documentación, se aporta consulta catastral, donde se describe como una parcela rectangular de 141 m2 de superficie, con frente a dos calles opuestas de 5,50 ml aprox., fondo de 26 m aprox., en ladera con fuerte desnivel, y libre de construcción. En concreto, consulta régimen jurídico y circunstancias urbanísticas, así como ordenanzas aplicables, en vigor y en tramitación.*



Graf. 1. Plano Referencia Catastral

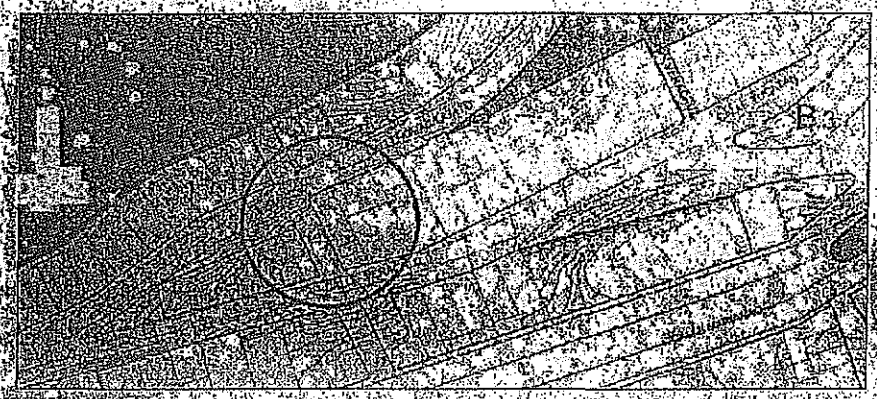


Graf. 2. Estado Actual Vuelo 2010

C/ León y Castillo nº 270 3ª planta
35005 Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 44 68 32
Fax: 928 44 68 71
www.laspalmasgc.es

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Según el vigente Plan General, la Adaptación Plena al TR- LOTCENC y Directrices, aprobado definitivamente según Acuerdo COTMAC de fecha 29-10-12, la parcela se clasifica como SUELO URBANO CONSOLIDADO, se encuentra en un ámbito regulado con Norma Zonal B3, y se califica con uso Viario Público.



Graf. 3. Plano de Regulación RS 27-R PGO-12

Como antecedentes, debemos remontarnos al antiguo Plan General de Ordenación Urbana de 1989 (PGOU 89), aprob. def. 7-03-89), donde el barrio de Salto del Negro se clasificó inicialmente como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP). Sin embargo su alta ocupación por edificaciones clandestinas hizo necesario reconsiderar esta clasificación, promoviéndose Modificación Puntual del PGOU (aprob. def. 26-05-95), que cambió la parte del barrio más consolidada a Suelo Urbano y estableció una ordenación pormenorizada.



Graf. 4. Modificación Puntual PGOU 1995

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

En ésta se calificó la parcela con uso Paseo Peatonal (PP), en continuidad con otras en las manzanas superior e inferior, como uno de los pasajes que comunican perpendicularmente con la Rambla Central, hoy calle Marlanao. Su cualidad de peatonal se determina por su elevada pendiente, previéndose formalizarla mediante una escalinata pública. Posteriormente, los siguientes Planes Generales PGMO-00 y PGMO-05 han asumido esta ordenación, con leve regularización de su alineación, que se ha mantenido hasta hoy. En respuesta a la consulta sobre si existe en tramitación alguna previsión de cambio, el vigente PGO-12 se ha aprobado recientemente, y no consta iniciada ninguna modificación del mismo en ese sentido.

Por último, respecto al régimen jurídico de la parcela, la calificación como viario público determina el sistema de expropiación (art. 159 TR-LOTCENC), aunque no aparezca en el Programa de Actuación del PGO-12, como en este caso. No corresponde a los propietarios el derecho a la transformación de los terrenos (art. 71. TR-LOTCENC), aunque sí la posibilidad de solicitar la expropiación por transcurso del plazo de inactividad administrativa, o bien solicitar modificación del planeamiento para eliminar la calificación."

Y para que así conste y surta sus efectos, se expide la presente certificación a petición de parte interesada, de orden y con el Vº Bº de la Directora General de Edificación y Actividades, Las Palmas de Gran Canaria, a seis de agosto de dos mil trece.

Vº Bº

La Directora General de Edificación
y Actividades,
(Acuerdo JGL-LPGC, 5-01-2012)

Carmen Nieves Martín Pérez.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Presentado este documento
el día - 6 AGO 1981

13514

Número 2.343.-

Notaría
de
[redacted]
Teléfonos 31 18 88 - 31 19 22

JUAN RAMON ZABALETA NAVARRO
GESTOR ADMINISTRATIVO COLEGIADO
Reloj N.º 2
Las Palmas de Gran Canaria

JUAN RAMON ZABALETA NAVARRO
GESTOR ADMINISTRATIVO COLEGIADO
Reloj N.º 2
Las Palmas de Gran Canaria

Copia
de

LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA = OTORGADA POR DON [redacted] = [redacted]O, CON EL CONSENTIMIENTO DE SU ESPOSA EN FAVOR = DE:

[redacted]

1109

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUM.
LAS PALMAS
Presentado este documento a las
horas del día de
Asiento Folio Diario

16

En Las Palmas, a 4 de JULIO de 19 81.-

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

TIMBRE DEL ESTADO

NOTARIA DE D. LUIS ANGEL PRIETO LORENZO - Las Palmas

PTA 5

CINCO PESETAS

0G5515493

CLASE 8.ª

NUMERO DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES.

En la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, a cuatro de julio de mil novecientos ochenta y uno.

Ante mí, [redacted], Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas, con residencia en la Capital,

COMPARECEN:

LOS [redacted], empleado y DOÑA [redacted] sus labores, ambos mayores de edad y de esta vecindad, domiciliados en la calle [redacted], 5º-A.

[redacted] y [redacted] - - ella,

Y [redacted] mayor de edad, casado con doña [redacted] y de la misma vecindad, con domicilio en [redacted] y provisto de Documento Nacional de Identidad, número [redacted], que me exhibe y devuelvo al interesado.

INTERVIENEN por sí, y la esposa señora [redacted] además, para prestar a su consorte, el consentimiento exigido en Derecho.

Tienen, a mi juicio, capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de COMPRA-VENTA, y en su virtud,

EXPONEN:

I- [redacted], que es dueño en pleno dominio de la siguiente finca:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

URBANA: PARCELA DE TERRENO, situada donde llaman [redacted] de Gando, y parte del mismo conocido por [redacted] de este término municipal, que limita: al SUR o frente, en línea aproximada de cinco metros y medio, con calle Número Ocho de la Urbanización; al NORTE, fondo, por donde también tiene frente, con calle Número Dieciseis de la propia Urbanización (1) al PONIENTE derecha entrando, con resto de la finca principal de donde se segregó, hoy don [redacted] en línea de veinticinco metros, sesenta y ocho centímetros, aproximadamente; y al PONIENTE o izquierda, en otra línea de igual extensión, con parcela propiedad de [redacted] Tiene una superficie de CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS.

TITULO: La descrita es el resto que le queda de una parcela de mayor cabida que había adquirido a los [redacted] en escritura otorgada ante el infrascrito Notario, en esta población, con fecha 30 de Octubre de 1.979, bajo el nº 3240 de orden, habiendose determinado dicho resto en otra autorizada por el Notario señor Al[redacted], como sustituto del infrascrito fedatario, en esta ciudad, el dia 2 de enero del corriente año, bajo el nº 3 de orden y aclarada esta última por ecta ante mí, con fecha de hoy, bajo el numero 2342 de mi protocolo;

se halla libre de cargas y de arrendamientos y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sin que de momento se puedan precisar sus detalles.

357

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

TIMBRE DEL ESTADO

LUIS ANGEL PRIETO LORENZO

PTA 5

CINCO PESETAS

OG5515494

CLASE 8ª

II-Persiguiendo en su enunciado propósito, las partes formalizan la presente escritura con arreglo a las siguientes

CLAUSULAS:

PRIMERA- [redacted] con consentimiento de su dicha esposa, transmite el pleno dominio de la parcela descrita bajo el antecedente I) anterior, con cuanto le sea inherente o accesorio y libre de cargas y de arrendamientos, a [redacted] que acepta y adquiere.-

SEGUNDA-Es precio de esta compraventa que el vendedor confiesa tener recibido con anterioridad a este acto por lo que le otorga la más eficaz carta de pago, el de CIENTO SETENTA Y CINCO MIL PESETAS.

TERCERA-Mediante el otorgamiento de esta escritura, la parte compradora entra en posesión del solar que adquiere.

CUARTA-Todos los gastos que se ocasionen por motivo de la presente escritura, su copia, inscripción, arbitrios é impuestos de todas clases, incluso el de Plus-Valía, serán de cuenta del adquirente.

QUINTA-Las partes aceptan.

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

Así lo dicen y otorgan, a mi presencia, y la de los testigos instrumentales, mayores de edad, vec-

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

neos y de esta vecindad, don [redacted] y -
don [redacted].==========
Leida por mí esta escritura, previa renuncia que todos ha-
cen de su derecho a leerla por sí, la encuentran conforme
los otorgantes y firman el vendedor, el comprador y los -
testigos, haciéndolo el primero de éstos últimos, a la vez
que por sí, por y a ruego de la esposa del vendedor que ma-
nifiesta no saber hacerlo, por lo que a mi requerimiento-
imprime la huella digital del dedo índice de su mano dere
cha.==========
De identificar a los comparecientes por medio de su res==
pectivo Documento Nacional de Identidad, y de todo lo de==
más consignado en este instrumento público, extendido en-
dos hojas de la clase 8ª, serie OG., números 5515357 y el=
presente, yo, el Notario, doy fé.- A la llamada(1) léase: en -
tra linea de igual extensión-Vale y se salva. Reitero fe.-
Está la huella dactilar y las firmas de los demás compare-
cientes y testigos.= RUBRICADOS.= Signado: [redacted] LO-
[redacted].= Rubricado y sellado.==========

oOo

ES PRIMERA COPIA, de la matriz que bajo el número que =
encabeza obra en mi protocolo general corriente de instru=
mentos públicos. Y PARA EL COMPRADOR, expido la presente, que
va extendida en dos hojas de papel timbrado de la 8ª cla--
se, serie OG., nºs. 5515493 y el presente, en la Ciudad de-
Las Palmas de Gran Canaria, el mismo dia de su otorgamien-
to.=DOY FE.=

NOTARIA DE D. LUIS ANGEL PRIETO
Las Palmas de G. Canaria
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

HOJA AGREGADA PARA ANOTACIONES TRIBUTARIAS Y REGISTRALES.=

IMPUESTO [illegible] ES PATRIMONIALES
Y ACTOS [illegible] DOCUMENTADOS

Liquidación N.º T. 1432 de 1.2.82
D. [illegible]
ha ingresado [illegible] siete mil doscientas
treinta y cinco pesetas
concepto [illegible] tarifa n.º 401
al 4'00 [illegible] de pago número 5757
de fecha 16/2/82.

Las Palmas de G. C. de 8 MAR. 1982 de 19

El Abogado del Estado,

ABOGACIA DEL ESTADO - LAS PALMAS -

[illegible] DE LAS PALMAS
[illegible] DE GRAN CANARIA

[illegible] DE LAS PALMAS
[illegible] DE GRAN CANARIA

[illegible] DE LAS PALMAS
[illegible] DE GRAN CANARIA

[illegible] el presente documento [illegible] en el artículo [illegible] de 16 de noviembre de 1940.
Las Palmas de G. C.
El Jefe de la Sección

8 MAR. 1982

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
LAS PALMAS DE G. C.

Arbitrio sobre el incremento de valor de [illegible]

Liquidación n.º 1163 practicada por el Gestor de Plus-Valía, con fecha 5/5/82 ingresada en Depositaría, según Carta de Pago n.º 6039 de fecha 30/7/82, por Ptas. 19.050-

POR DELEGACION
Fdo.: JOSE RAMOS ARTILES

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS NUMERO UNO

Inscrito el precedente documento, en el Libro [redacted] del Ayuntamiento de LAS PALMAS, folio 83, finca 20.915 é inscripción 5ª Sin Cargas

Las Palmas de Gran Canaria, a 15 de ENERO de 1.982

EL REGISTRADOR

Hons. Nums. Ley Real

Acel. y Arts. ____ Rgto.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

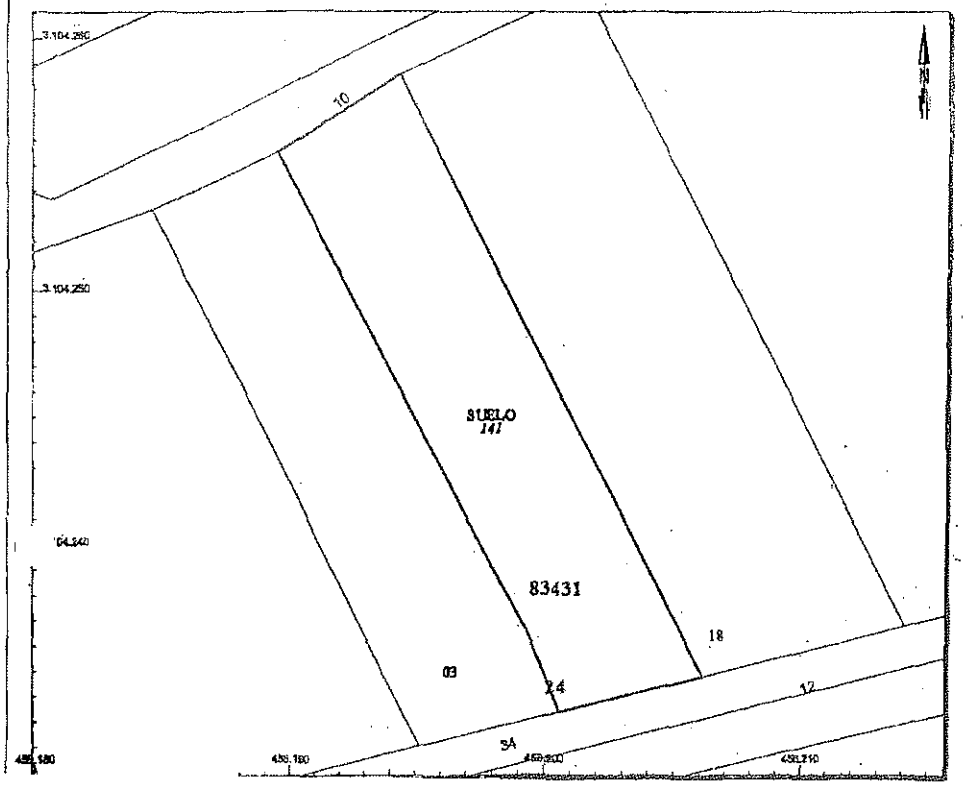
COD.	DELEGACIÓN	COD.	MUNICIPIO
35	PALMAS (LAS)	17	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

COD.	VÍA PÚBLICA	NÚM.	D
2640	CL GUANAJUATO	10	

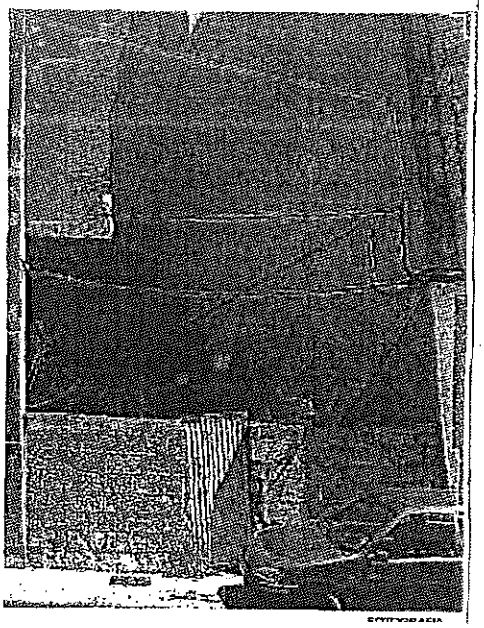
REFERENCIA CATASTRAL	
8343124	DS5084S

C.C.
Croquis Catastral

CROQUIS A ESCALA 1: 200 — Fecha de impresión: miércoles, 20 de marzo de 2013 - 10:30:53



SUPERFICIE PARCELA (OFICIAL):	141 m²	0,0141 ha
SUPERFICIE CUBIERTA:	0 m²	
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	0 m²	



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Provincia de LAS PALMAS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8343124DS5084S0001AE

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL GUANAJUATO 10 Suelo
35016 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

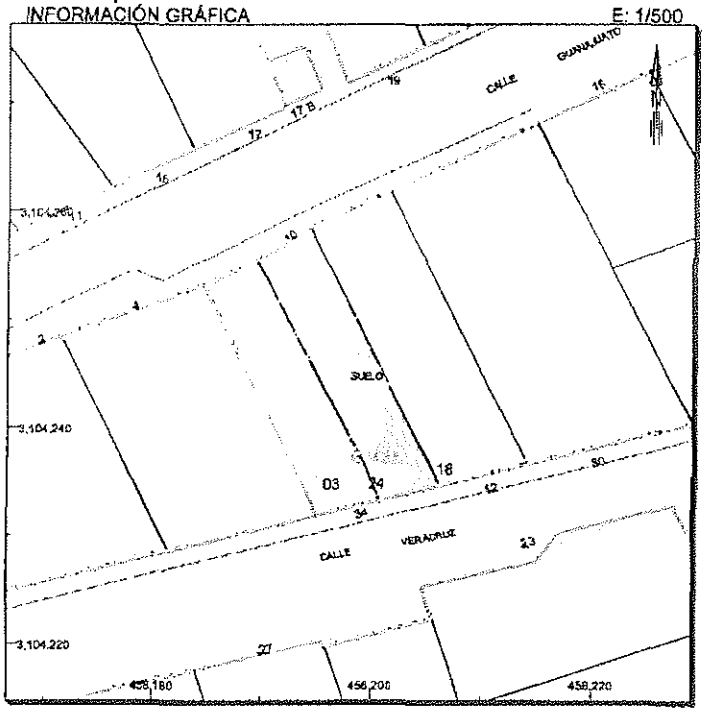
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: -

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL GUANAJUATO 10
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
0	141	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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

Lunes , 27 de Octubre de 2014

456,220 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

563

(5)

INFORME DE VALORACIÓN

GUANAJAUTO,Nº10,VERACRUZ,Nº32-SALTO DEL NEGRO
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

2014



FERNANDO GONZALEZ PEÑA.ARQUITECTO

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

INDICE

1.-SOLICITANTE

2.-OBJETO DEL INFORME Y DESCRIPCION DE LAS FINCAS A VALORAR

2.1.-OBJETO DEL INFORME
2.2.-DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
2.3.-SITUACION, CLASIFICACIÓN Y CALIFICACION DEL SUELO

3.-JUSTIFICACION DEL METODO DE VALORACION Y MARCO NORMATIVO

4.-DESCRIPCION DEL SECTOR Y ENTORNO

4.1.-IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN
4.2.-COMPROBACION Y DOCUMENTACION
- 4.2.1-Relación de documentos utilizados
- 5.2.2.-Relación de Comprobaciones realizadas

4.3.-DESCRIPCION URBANISTICA
- 4.3.1.-Localidad
- 4.3.2.-Entorno
- 4.3.3.-Equipamientos

4.4.-DESCRIPCION DEL INMUEBLE A VALORAR
4.5.-ANALISIS DEL MERCADO
4.6.-COMPARABLES

5.-VALORACION

5.1.- CALCULO DEL COSTE DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO
5.2.- CALCULO DEL VALOR DEL SUELO

6.-CERTIFICADO

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

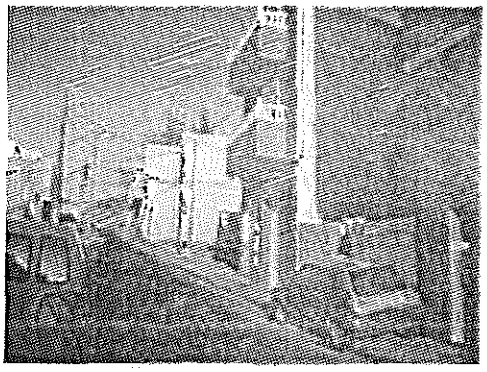
1.-SOLICITANTE

[redacted]

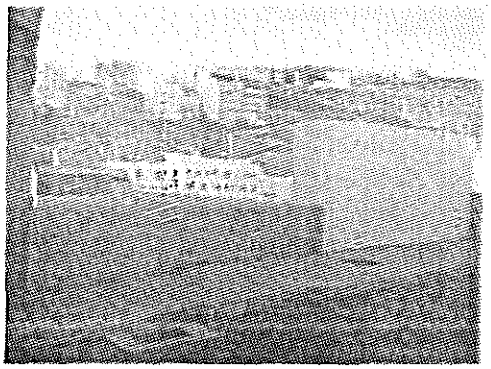
2.-OBJETO DEL INFORME Y DESCRIPCION DE LAS FINCAS A VALORAR

2.1.- OBJETO DEL INFORME

Obtener el valor del suelo a los efectos de obtener el justiprecio expropiatorio.



Fachada a la calle Veracruz



Fachada a la calle Guanajauto

2.2.- DESCRIPCION DE LA FINCA

Conforme los datos aportados:
La superficie registral del solar es de 125 m²
La superficie catastral es de 141 m²
La superficie según medición 139,75 m²
La superficie adoptada en este informe: 139,75 m²
Al estar consolidado completamente el solar en sus cuatro linderos consideramos la superfice que se ha podido comprobar en medición realizada in situ.

La finca valorada linda:

Al Norte.....Calle Guanajauto y edificio existente
Al Sur.....Calle Veracuz y edificio existente
Al Este.....Edificio existente
Al Oeste.... Edificio existente

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria



Plano Situación

2.3.-SITUACION, CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO

PARCELA	Guanajuato nº10-Veracruz nº32
SUPERFICIE DE SUELO	139,50m²
SUPERFICIE CONSTRUIBLE	Superficie Construible total -391,30 m² construibles
SITUACION	URBANIZADO
CLASIFICACION Y CATEGORIZACION	URBANO CONSOLIDADO
CALIFICACION	USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL con ordenanza b3

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

3.-PLANTEAMIENTO DE CALCULO, JUSTIFICACION DEL METODO DE VALORACION Y MARCO NORMATIVO

Como hemos dicho en el objeto de la valoración, la finalidad de este informe es calcular el Justiprecio expropiatorio de una parcela de suelo Urbano Consolidado en la que la ordenación Pormenorizada del PGo en vigor determina que se debe construir una escalera de uso público que una las calle Veracruz con Guanajauto.
La hipótesis de cálculo que deberemos considerar es la de considerar el suelo como Urbano Consolidado

Las Normas de Valoración vigentes están recogidas en:

- TR - LS '08 .Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio.
- RV '11. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo
- Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas e valoración de Bienes Inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Modificado por el Real Decreto 1332/2005,de 11 de Noviembre y orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre.

El artículo 24 del Reglamento de Valoraciones dispone que las valoraciones en suelo urbanizado cuando se trate de suelo edificado, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

1. El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o a la construcción ya realizada.
2. El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo sin consideración de la edificación existente la construcción ya realizada.

En el caso que nos encontramos optaremos por la tasación conjunta de suelo y edificación con la particularidad de que para el caso de la edificación y por las particularidades de la edificación existente no podemos cumplir con las condiciones para el uso del método de comparación que establece la normativa:

Requisitos que establece la orden ECO805/2003 para el establecimiento del método de comparación:

Existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables,
Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones y ofertas comprables que reflejen adecuadamente la situación de dicho mercado.

La fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático según el articulo 22-2 del Reglamento de Valoraciones es :

$$VRS = VM / K - VC$$

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

VRS.-Valor de repercusión del suelo en E/m² edificable del uso considerado. En nuestro caso en el uso cracteristico que es el residencial.

VM.-Valor en venta del m² de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en €/ m² edificables.

K.- Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Optaremos por el valor a aplicar con carácter general 1,4 porque nos e dan las condiciones para acogernos a los casos excepcionales que describe la norma en el apartado 2,a

VC.- Valor de la construcción en €/m² edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, gastos generales y beneficio industrial del constructor, tasas y costes de los técnicos tanto de proyecto como de dirección de obra

4.-DESCRIPCION DEL SECTOR Y ENTORNO

4.1.-COMPROBACION Y DOCUMENTACION

4.1.1-Relación de documentos utilizados

a).-Documentación Registral. No se ha aportado documentación Registral

b).- Documentación urbanística:

- Documentación del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria

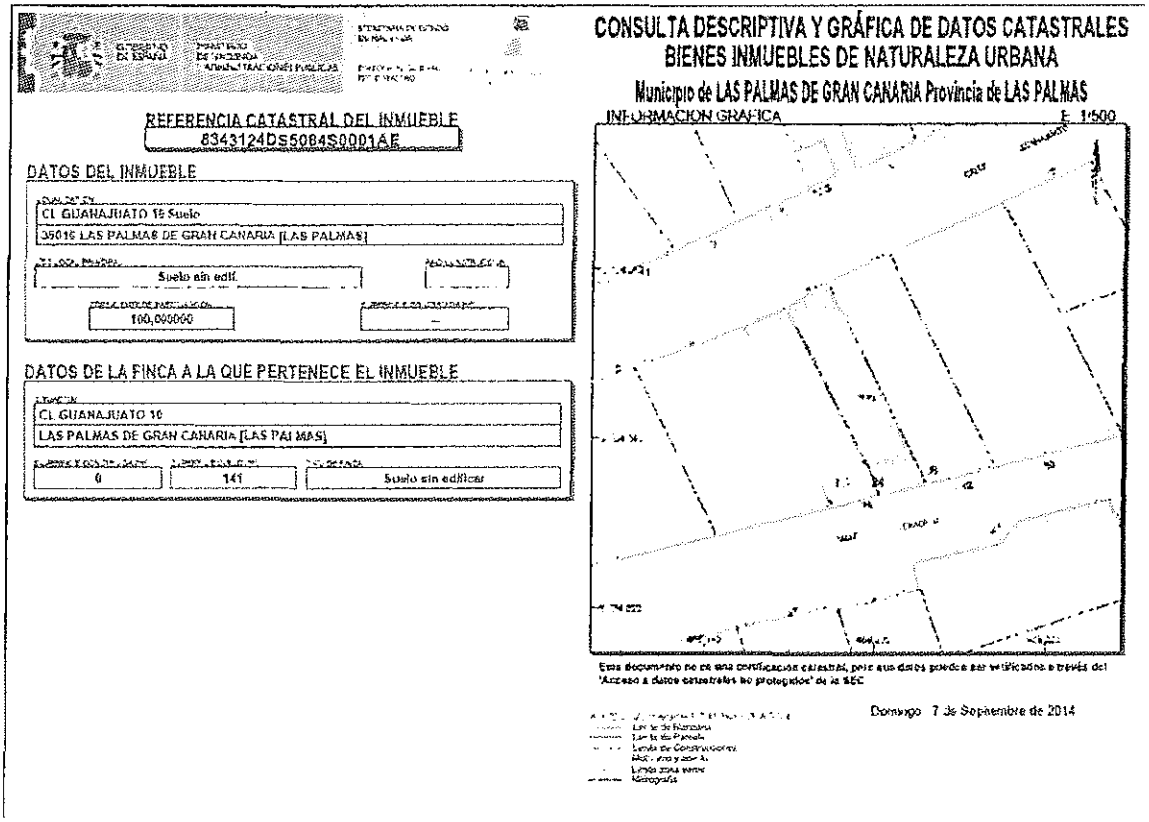
4.1.2.-Relación de Comprobaciones realizadas

1. Inspección ocular
2. Servidumbre visibles
3. Descripción
4. Superficies
5. Situación Urbanística

a).-**Documentación Catastral.-**

Se ha podido comprobar la situación catastral en el aplicativo del Ministerio Hacienda y Administraciones Públicas.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Provincia de LAS PALMAS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8343124DS5084S0001AE

DATOS DEL INMUEBLE
CL GUANAJUATO 16 Suelo
35016 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]
Suelo sin edif.
100,000000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE
CL GUANAJUATO 16
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]
0 | 141 | Suelo sin edificar

INFORMACION GRAFICA E: 1/500

Domingo 7 de Septiembre de 2014

4.2.-LOCALIDAD Y ENTORNO

4.2.1.-Localidad

- Tipo de Núcleo.....CAPITAL DE PROVINCIA
- Actividad Dominante.....Residencial
- Población de derecho..... Estable
- Evolución Población..... Estable

4.2.2.-Entorno

- Grado de consolidación del Entorno:

El Suelo que valoramos se encuentra en un entorno consolidado de la periferia inmediata del Casco de La Ciudad..

- Antigüedad Media de los Edificios del Entorno:

La mayoría de las edificaciones son Viviendas y edificios entremedianeras en un entorno consolidado hace mas de 25 años de media . Aunque se han construido en su entorno próximo numerosos edificios en Manzana cerrada durante los años de crecimiento económico 1999-2006.

- Rasgos Urbanos:
  - Tipificación: La tipología es edificios en Manzana Cerrada.
  - Nivel de Renta: Media
  - Significación del Entorno: Urbano con un nivel de consolidación alto.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

- Uso Predominante Principal: Residencial
- Renovación: No significativa.
- Uso Predominante Secundario: No existe actividad secundaria que podamos considerar de manera determinante.

4.2.3.-Equipamientos

- Equipamientos en el entorno próximo:

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

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse buenas
Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

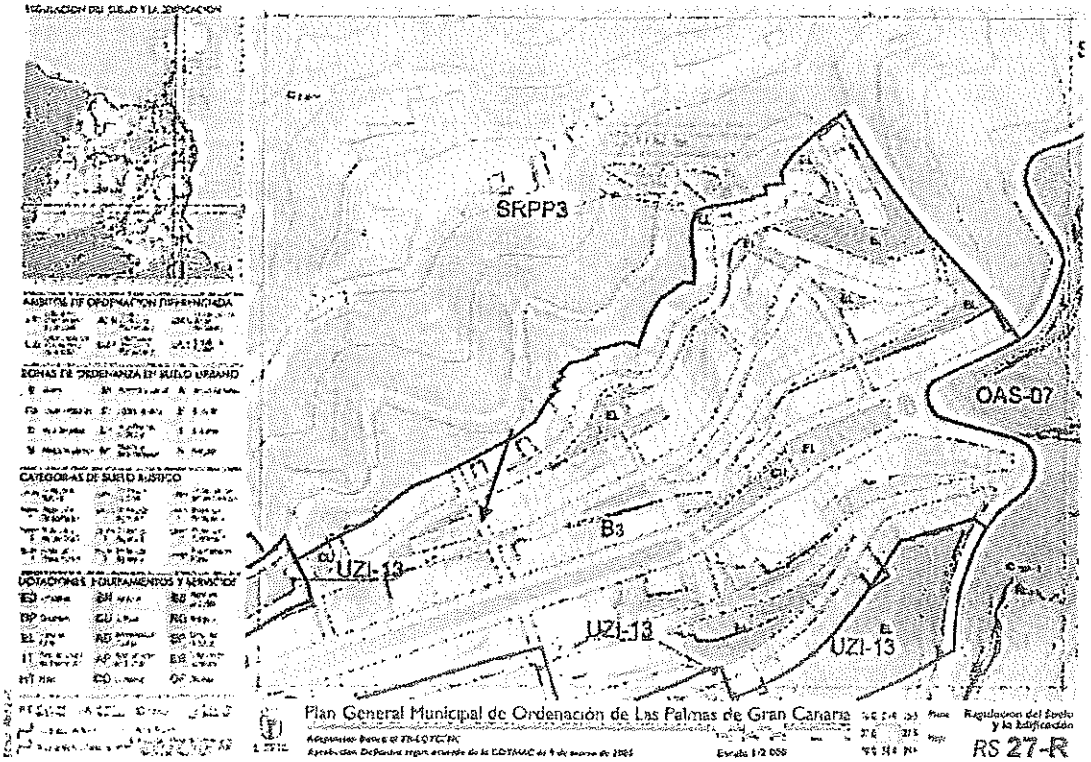
4.3.-DESCRIPCION URBANISTICA

4.3.1.-Información Urbanística

Planeamiento General:
Plan General de Ordenación.
Clasificación y Categorización del Suelo: Urbano No consolidado- Residencial.
Parámetros generales de la parcela

- USO: Residencial.
- Parcela Mínima: 250 m². Se permiten agrupaciones. Ver ordenanza.M4
- Edificabilidad : No se fija el parámetro de edificabilidad aunque se estima 3,7 m²/m² .10% de cada planta se destinará a patios de ventilación.
- Observaciones sobre usos permitidos, compatibles: Comercial en Planta baja.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria



4.4.-DESCRIPCION DEL INMUEBLE A VALORAR

Superficie de la Parcela: 139,50 m²

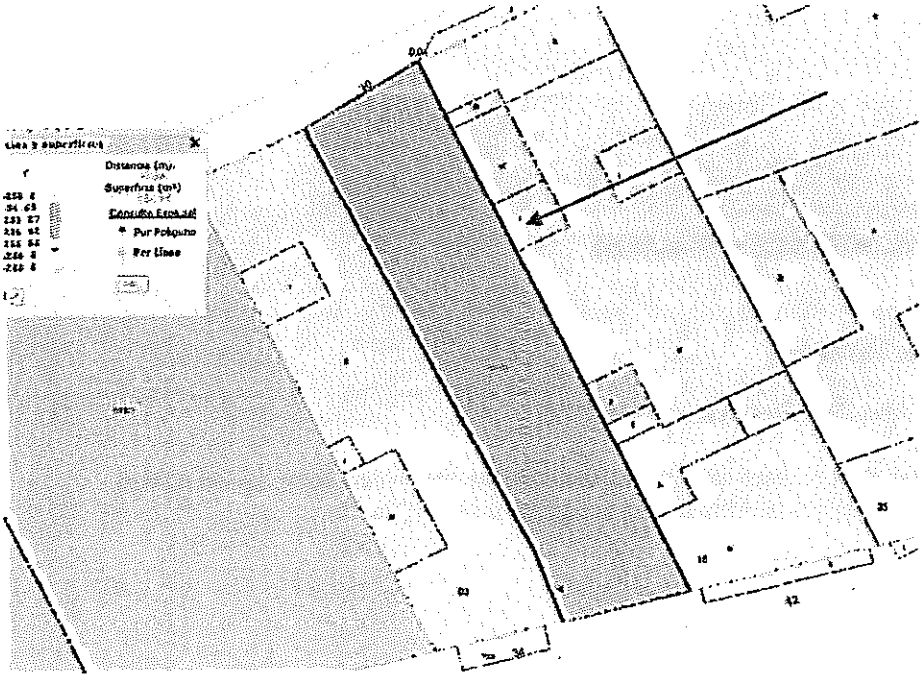
Superficie Construible total.-391,30 m² construibles.

Consideramos en este informe el valor del aprovechamiento de cesión con el uso característico, Residencial (Viviendas en edificio plurifamiliar de superficie media 100 m²).

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria



Estado actual del Suelo



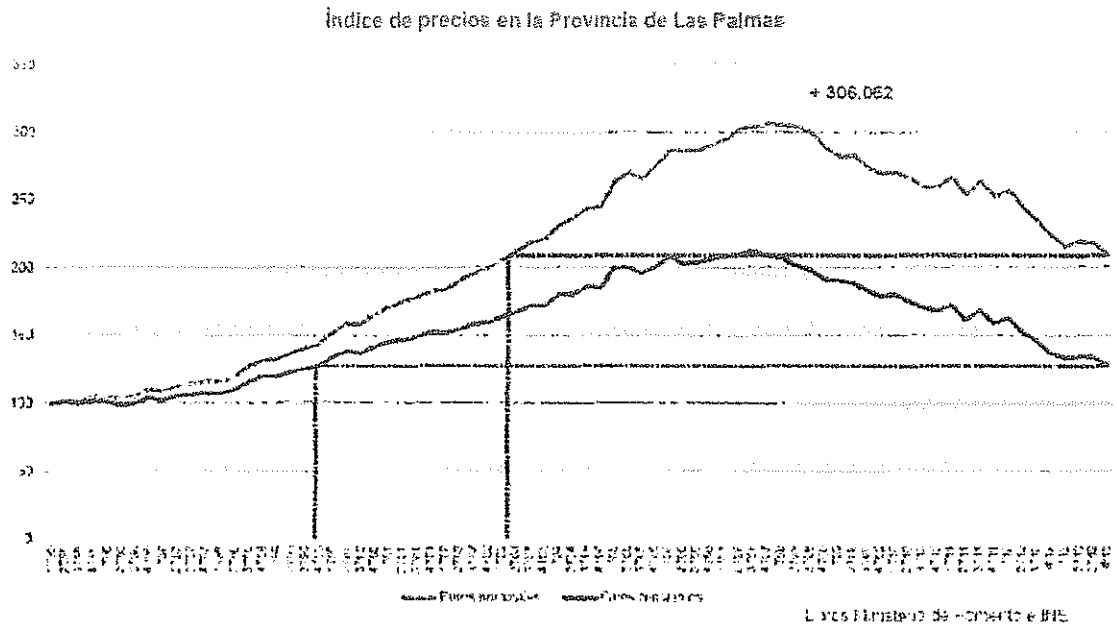
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

4.5.-ANALISIS DEL MERCADO

4.5.1.-Análisis de la situación del mercado Inmobiliario actual.

La situación actual del mercado inmobiliario es de estancamiento por ausencia de demanda. El desequilibrio entre oferta y demanda se ha traducido en caída de precios de forma generalizada aunque el fenómeno es más acusado en el sector de la vivienda. La incertidumbre sobre los productos inmobiliarios tiene una incidencia negativa sobre el valor del suelo.

En el momento actual sigue existiendo un Stock de viviendas considerable en manos de las entidades financieras pero se ha tocado suelo en la caída de precios. Se han iniciado algunas promociones en ubicaciones muy favorables en la ciudad y las entidades financieras comienzan, tímidamente a ofrecer créditos hipotecarios. No hay signos sostenibles de recuperación de la demanda aunque podemos considerar que ha finalizado la caída del mercado y nos acercamos al final del ciclo que se inicio en 1996 y que tuvo su punto álgido en el año 2006.



Gráfica publicada por el ministerio de Economía y Hacienda en la que para la provincia de Las Palmas se fija que la situación actual de precios en Euros constantes (sin considerar el IPC), es comparable con los precios de 1999.En Euros nominales los precios son semejantes al Primer Trimestre de 2002.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

4.6.-COMPARABLES

FICHA DE VIVIENDA EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR

1

LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL TESTIGO



DATOS INDENTIFICATIVOS

PROVINCIA

LAS PALMAS

MUNICIPIO

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

VÍA PÚBLICA , NÚMERO

C/ MARIANAO,Nº14,P1

CÓDIGO POSTAL

35012

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

TIPOLOGÍA TESTIGO	**VIVIENDA**
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (m²)	**87 m²**
ESTADO DEL INMUEBLE	**BUENO**
ANTIGÜEDAD	**>5**
FECHA	**09/09/2014**
PARTICULAR	**928 431 414**
OBSERVACIONES	

VALOR DE MERCADO

VALOR DE OFERTA (€)	**87.850 €**	UNITARIO DE VENTA (€/m²)	**1.009,77 €/m²**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

FICHA DE VIVIENDA EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR

2

LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL TESTIGO



DATOS INDENTIFICATIVOS

PROVINCIA

LAS PALMAS

MUNICIPIO

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

VÍA PÚBLICA , NÚMERO

C/GUANTANAMO,Nº37,P3

CÓDIGO POSTAL

35012

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

TIPOLOGÍA TESTIGO	**VIVIENDA**
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (m^2)	**80 m^2**
ESTADO DEL INMUEBLE	**BUENO**
ANTIGÜEDAD	**>7**
FECHA	**09/09/2014**
PARTICULAR	**610811672**
OBSERVACIONES	

VALOR DE MERCADO

VALOR DE OFERTA (€)	**89,000 €**	UNITARIO DE VENTA (€/m^2)	**1.112,50 €/m^2**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

FICHA DE VIVIENDA EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR

3

LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL TESTIGO



DATOS INDENTIFICATIVOS

PROVINCIA

LAS PALMAS

MUNICIPIO

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

VÍA PÚBLICA , NÚMERO

BARCELONA,S/N,P1

CÓDIGO POSTAL

35012

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

TIPOLOGÍA TESTIGO	**VIVIENDA**
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (m²)	**88**
ESTADO DEL INMUEBLE	**BUENO**
ANTIGÜEDAD	**>5**
FECHA	**09/09/2014**
PARTICULAR	**918314224**
OBSERVACIONES	

VALOR DE MERCADO

VALOR DE OFERTA (€)	**91.300 €**	UNITARIO DE VENTA (€/m²)	**1.037,50 €/m²**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

577

FICHA DE VIVIENDA EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR

4

LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL TESTIGO



DATOS INDENTIFICATIVOS

PROVINCIA

LAS PALMAS

MUNICIPIO

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

VÍA PÚBLICA, NÚMERO

ZACATECAS,Nº12,2

CÓDIGO POSTAL

35012

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

TIPOLOGÍA TESTIGO	**VIVIENDA**
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (m^2)	**89 m^2**
ESTADO DEL INMUEBLE	**BUENO**
ANTIGÜEDAD	**>9**
FECHA	**09/09/2014**
PARTICULAR	**918314224**
OBSERVACIONES	

VALOR DE MERCADO

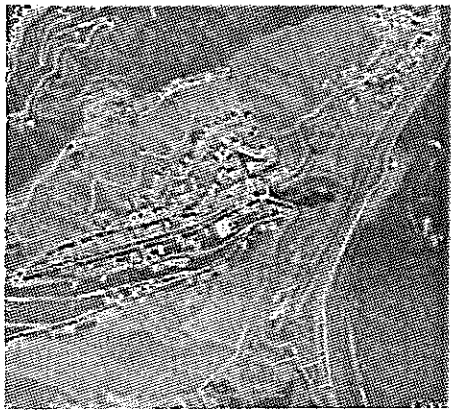
VALOR DE OFERTA (€)	**93234 €**	UNITARIO DE VENTA (€/m^2)	**1.047,57€/m**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

FICHA DE VIVIENDA EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR

5

LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL TESTIGO



DATOS INDENTIFICATIVOS

PROVINCIA

LAS PALMAS

MUNICIPIO

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

VÍA PÚBLICA, NÚMERO

C/Guantanamo, nº 120 p2

CÓDIGO POSTAL

35012

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

TIPOLOGÍA TESTIGO	**VIVIENDA**
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (m²)	**96 m²**
ESTADO DEL INMUEBLE	**BUENO**
ANTIGÜEDAD	**>8**
FECHA	**09/09/2014**
PARTICULAR	**619070504**
OBSERVACIONES	

VALOR DE MERCADO

VALOR DE OFERTA (€)	**120.000 €**	UNITARIO DE VENTA (€/m²)	**1.250,00 €/m²**

15 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria 579

FICHA DE VIVIENDA EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR

6

LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL TESTIGO



DATOS INDENTIFICATIVOS

PROVINCIA

LAS PALMAS

MUNICIPIO

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

VÍA PÚBLICA, NÚMERO

C/Marianao,nº135

CÓDIGO POSTAL

35012

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

TIPOLOGÍA TESTIGO	**VIVIENDA**
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (m^2)	**89 m^2**
ESTADO DEL INMUEBLE	**BUENO**
ANTIGÜEDAD	**>10**
FECHA	**09/09/2014**
PARTICULAR	**619.070.504**
OBSERVACIONES	

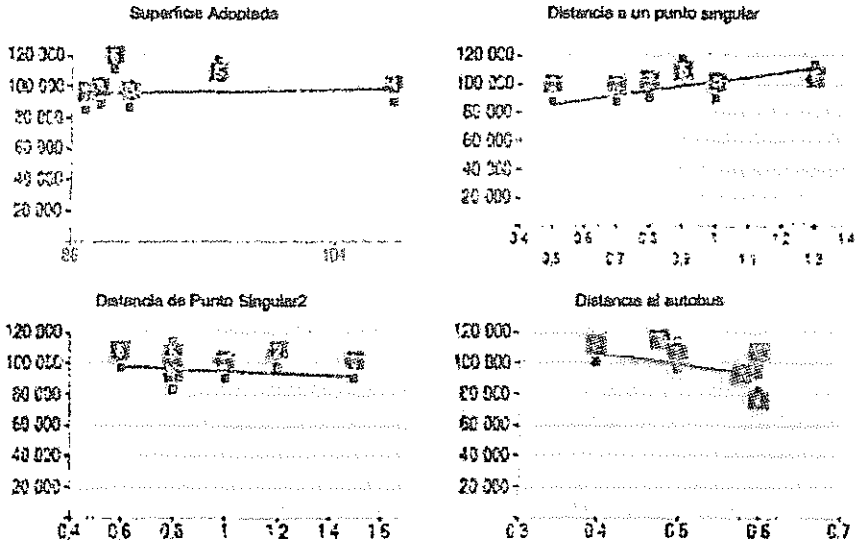
VALOR DE MERCADO

VALOR DE OFERTA (€)	**115.000 €**	UNITARIO DE VENTA (€/m^2)	**1,292,12 €/m^2**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

RESUMEN DEL ESTUDIO DE MERCADO			
Nº DE COMPARABLE	VALOR UNITARIO €/m²	UBICACIÓN	TIPOLOGÍA
1	1.009,77	MEDIA	MEDIA
2	1.112,50	MEDIA	MEDIA
3	1.037,50	MEDIA	MEDIA
4	1.047,57	MEDIA	MEDIA
5	1.250,00	MEDIA	MEDIA
6	1.292,12	MEDIA	MEDIA

Homogeneización de datos de mercado.: 1. 200 €/ m²



Homogeneizamos los comparables seleccionados en función de las líneas de tendencia observadas y obtenemos:

Dirección	Oferta	Var1	Var 2	Var3	Variable Adoptada	Sin singularidad	Singularidad al autobús		Homogeneiz.
Precio de la valoración		100	1	1	0,50	148,22	32.436,20	-7.373,48	-70.923,31	
Marianao.	87 850,00	87		1	1.687,95	3 243 52	2 212.04	7.092,35	99 650,37
Guantanamo	89.000.00	90		1	1 452,27	9 730,56	3 686,74	-7 092,35	94.107,23
Barcelona	91 300.00	88		2	1.742,72	0.00	5.898,79	0.00	96.202.52
Zacatecas	93.234.00	108		1	-1 161,81	-6.487,04	737,34	7 092,35	90 617,82
Guantanamo	120 000 00	96		1	580,90	-3.243,52	737,34	0.00	114 474,73
Marianao.	115 000.00	89		1	1.597,49	-16.217,60	-737,34	7.092,35	103.284,89

Las principales variables estadísticas de la muestra son:

	Antes Homog.	Después Homog.
Precio Adoptado	120 000.00	114 474.73
Precio Sugerido	87 850.00	90,617 82
Media simple	89,397.33	99,722 93
Mediana	92 267.00	97,926.45
Desviación típica	14 233.14	8,451 52

El valor de mercado del inmueble estará en la zona de precios en la que coinciden oferta y demanda. Usando como estimación de la oferta los inmuebles publicados en los principales portales inmobiliarios y como estimación de la demanda el número de ventas publicado por los distintos organismos oficiales (por ejemplo para el caso de viviendas los datos publicados por el Colegio de Registradores de la Propiedad) el cruce se produce en torno al 0,00%

581

Valor de Mercado por Comparación (Vivienda en Venta)

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

5.-VALORACIÓN

5.1.-CALCULO DEL COSTE DE CONSTRUCCION POR CONTRATA DEL EDIFICIO.

El Real Decreto 1020/1993 establece el método de valoración de la construcción. La articulación de la sistemática prevista en el referido Real Decreto 1020/1993 tiene su pivote en el valor del módulo "**M**" que anualmente aprobará el Ministro de Economía y Hacienda a propuesta de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, previo informe de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana y oído el Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria, y que recogerá las variaciones experimentadas en el período de tiempo indicado, en el valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo con el análisis de mercado que al efecto se realicen. La Orden Ministerial de 26 de abril de 2005 estableció en 1.000 euros/m^2 el módulo de valor "**M**". A partir del módulo de valor "M", el módulo de la construcción es el resultado de aplicar la siguiente expresión:

$$MBC_i=0.50MxF_C$$

M= Módulo de valor que anualmente aprobará el Ministerio de Economía y Hacienda que recoge las variaciones experimentadas en el período de tiempo indicado, en el valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo con el análisis del mercado inmobiliario urbano que al efecto se realicen.

F_C= Factor de diversificación de los componentes de construcción. De acuerdo a lo dispuesto en la disposición final primera del Real Decreto 1020/1993, F_S estará comprendido entre 1.30 y 0.80.

F_C=.....1.30-1.20-1.10-1.00-0.95-0.90-0.80

El 1 de enero de 2008 entró en vigor la disposición adicional primera del **Real Decreto 1464/2007**, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales. La referida disposición adicional primera ha procedido a modificar la norma 16 del Anexo del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. A los efectos que ahora interesan el módulo básico de construcción se cuantificaba con la expresión:

$$MBC_i=0.50MxF_C$$

Mientras que ahora la expresión es la siguiente:

$$MBC_i=MxF_{CI}$$

M= Módulo de valor que anualmente aprobará el Ministerio de Economía y Hacienda que recoge las variaciones experimentadas en el período de tiempo indicado, en el valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo con el análisis del mercado inmobiliario urbano que al efecto se realicen.

F_{CI}= Factor de diversificación de los componentes de construcción que de acudo a la redacción efectuada por el Real Decreto 1464/2007 tiene la secuencia siguiente: **0,70-0,65-0,60-0,55-0,50-0,45-0,40,** cuando antes era 1,30-1,20-1,10-1,00-0,95-0,90-0,80, pero al eliminarse el coeficiente 0.5 en la fórmula anterior los cambios, por este concepto, no son especialmente significativos.

De acuerdo a la redacción dada por el Real Decreto 1464/2007, el apartado 2 de la norma 16 del Anexo del Real Decreto 1020/1993 dispone que los valores de MBCi resultantes de esta diversificación podrán incrementarse por acuerdo de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, según los análisis de mercado que al efecto se realicen por la Dirección General del Catastro, mediante la aplicación de coeficientes comprendidos entre los máximos y mínimos que se incluyen en el cuadro siguiente:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Módulo Básico de la Construcción (MBCI)	Coeficientes
MBC_1	1,00-1,36
MBC_2	1,00-1,31
MBC_3	1,00-1,29
MBC_4	1,00-1,27
MBC_5	1,00-1,24
MBC_6	1,00-1,22
MBC_7	1,00-1,20

De acuerdo a la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, por el que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores del suelo y construcción de los bienes de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales, el módulo "**M**" se fijó en 1.000 €/m^2. La aplicación de los coeficientes de diversificación de los componentes de la construcción definidos en la norma 16.2 de las NTV'93 dan como resultados los siguientes:

MBC_1=0.50MxF$_{CI}$=0.50x1.000 € x **1.30** ..... 650 €/m^2
MBC_2=0.50MxF$_{CI}$=0.50x1.000 € x **1.20** ..... 600 €/m^2
MBC_3=0.50MxF$_{CI}$=0.50x1.000 € x **1.10** ..... 550 €/m^2
MBC_4=0.50MxF$_{CI}$=0.50x1.000 € x **1.00** ..... 500 €/m^2
MBC_5=0.50MxF$_{CI}$=0.50x1.000 € x **0.95** ..... 475 €/m^2
MBC_6=0.50MxF$_{CI}$=0.50x1.000 € x **0.90** ..... 450 €/m^2
MBC_7=0.50MxF$_{CI}$=0.50x1.000 € x **0.80** ..... 400 €/m^2

Tomando en consideración los nuevos valores del F$_{CI}$=**0,70-0,65-0,60-0,55-0,50-0,45-0,40** y mientras no se proceda a modificar el módulo"M" fijado en 1.000 €/m^2, los valores máximos y mínimos de los Módulos Básicos de Construcción (MBCi) son los contenidos en la tabla siguiente:

MBCI	Valor mínimo	Valor máximo
MBC_1	1.000 € x **0.70x1**= 700 €/m^2	1.000 € x **0.70x1.36**= 952.00 €/m^2
MBC_2	1.000 € x **0.65x1**= 650 €/m^2	1.000 € x **0.65x1.31**= 851,50 €/m^2
MBC_3	1.000 € x **0.60x1**= 600 €/m^2	1.000 € x **0.60x1.29**= 774.00 €/m^2
MBC_4	1.000 € x **0.55x1**= 550 €/m^2	1.000 € x **0.55x1.27**= 698,50 €/m^2
MBC_5	1.000 € x **0.50x1**= 500 €/m^2	1.000 € x **0.50x1.24**= 620.00 €/m^2
MBC_6	1.000 € x **0.45x1**= 450 €/m^2	1.000 € x **0.45x1.22**= 549,00 €/m^2
MBC_7	1.000 € x **0.40x1**= 400 €/m^2	1.000 € x **0.40x1.20**= 480.00 €/m^2

Como decíamos anteriormente, el día 1 de enero de 2008 entró en vigor la disposición adicional primera del **Real Decreto 1464/2007**, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales. A los efectos que ahora interesan **las cuantías del coeficiente** F$_L$ (factor de localización), que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria, estarán comprendidas entre las siguientes:

1,2857 ≥ FL ≥ 0,7143

Por consiguiente, las cuantías del factor K=1.4FL estarán comprendida entre 1 y 1.8, horquilla muy amplia sin que se establezca criterios para su concreción en cada supuesto.

1.8=1.4x1,2857≥1.4 FL=K≥1.4x0,7143=1

La expresión para determinar el valor de mercado aplicando el método residual puede expresarse también de la forma siguiente:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

$$V_R = \frac{V_V}{1.4F_L} - V_C$$

Dado que Las Palmas de Gran Canaria está en el ÁREA ECONÓMICA 1 le corresponde un **F_C=1.2**, el valor del MBC_2 que le correspondía antes de la aplicación del **Real Decreto 1464/2007** era el siguiente:

MBC_2=0.50MxF$_C$=0.5 x 1.000 euros/m^2 x 1.2= 600 euros/m^2

Con la entrada en vigor del referido **Real Decreto 1464/2007 es de aplicación el siguiente mínimo valor de MBC_2:**

MBC_2=1.000 € x 0.65 x 1 = 650 €/m^2.

Como quiera que la fecha a la que hay que referir el INFORME, es la actual, y dado que el módulo de valor "M" al que se hace referencia en el artículo 2 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio está vigente desde el 6 de mayo de 2005, **procederemos a actualizar este valor conforme a coeficientes que se corresponden con la evolución real del IPC en Canarias durante el periodo 2006-2014 .**
Por lo que resulta la tabla siguiente de coeficientes de actualización a aplicar al presente supuesto:

Coeficientes de Actualización - (IPC)	
AÑO	**2006 al 2014**
COEFICIENTES	15,60

ACTUALIZACIÓN DEL MÓDULO M AL AÑO 2014

MBC2= 650 € /m2 x 1,156= 751,40 €/m2

Todavía debemos dar un paso más para obtener el valor de la construcción a partir del módulo de construcción, para ello hemos de introducir el coeficiente del cuadro de construcción a partir de la tabla siguiente del Real Decreto 1020/1993:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
524

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPOGIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORIA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.-RESIDENCIA	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS CON CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,65	0,20
		1.1.3 GARAJES TRASTROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES CON CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,26	0,70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,80	0,65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20

- **Coste Unitario de ejecución.**

La categoría 6 se asocia con el tipo medio para el coste MEDIO que se ajusta a la tipología valorada como la que nos ocupa. Por lo que utilizamos un coeficiente de 1,05 sobre el prototipo medio calculado. El coste unitario de la ejecución de la edificación es de:

751,40 euros/m2 x 0,95= 713,83 euros/m2

a.-Coste de construcción por contrata: 713,83 €/m²

b.-Coste de Honorarios Técnicos: 713,83 x 0.05 = 35,69 €/m²

Honorarios de Proyecto básico y ejecución	3% CC
Honorarios de Dirección de Obras	1,5% CC
Coordinación de Seguridad	0,5% CC
Coste total de HT	**5,00% CC**

5.2.-CALCULO DEL SUELO POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL ESTATICO.

VALOR DEL SUELO CORRESPONDIENTE AL 10% DEL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA CESIÓN OBLIGATORA A LA ADMINISTRACIÓN:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

VRS=VM/1,4-VC

VRS=1.200/ 1,4 – 713,62 €+ 35,69 €

VRS=1.200/ 1,4 – 682,50 €+ 35,69 €

VRS= 857,14 – 749,51 €

VRS= 107,63 €

VS= VRSx S

VS= 107,63 €/m² x 391,02 m²= 42.086,59 €

El valor del suelo, asciende a la cantidad de Cuarenta y dos Mil ochenta y seis con cincuenta y nueve Euros.

[redacted]
arquitecto.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
586

6.-CERTIFICADO

[redacted] CALIDAD DE ARQUITECTO SUPERIOR, COMO RESUMEN A LA VALORACIÓN REALIZADA POR ENCARGO DE [redacted]

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA A 10 DE SEPTIEMBRE DE 2014

CERTIFICA

QUE EL VALOR DE MERCADO DE MERCADO DEL SOLAR, OBJETO DE ESTE INFORME ES DE:

42.086,59 €

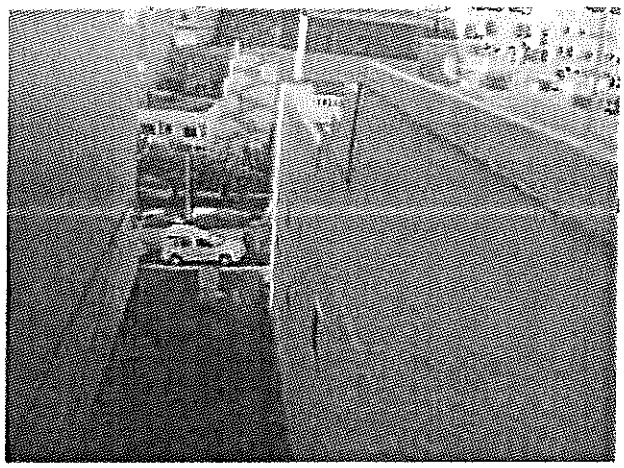
CUARENTA Y DOS MIL OCHENTA Y SEIS CON CINCUENTA Y NUEVE EUROS.

5% de apremio: 2.104,32 €

JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO DE LA FINCA OBJETO DE ESTE INFORME:

44.190,91 €

Cuarenta y cuatro mil ciento noventa con noventa y un euros



MÉTODOS UTILIZADOS:

METODO RESIDUAL ESTATICO
FINALIDAD DE LA TASACIÓN:
OBTENER EL JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO.

ADVERTENCIAS:

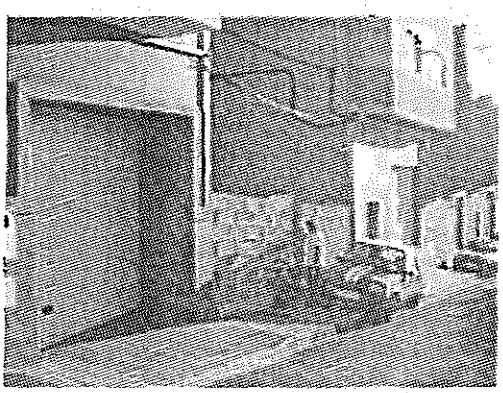
PARA QUE CONSTE Y SURTA LOS EFECTOS OPORTUNOS, FIRMO EL PRESENTE CERTIFICADO, A 10 DE SEPTIEMBRE DE 2014

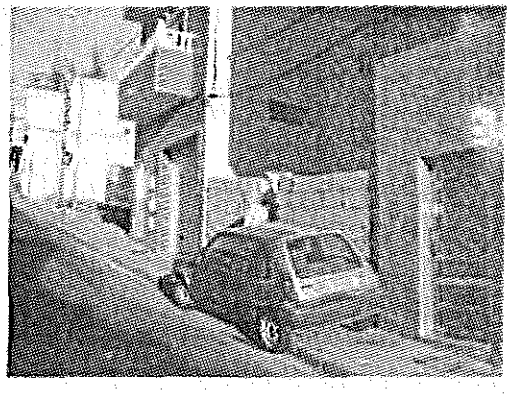
[redacted]
arquitecto.

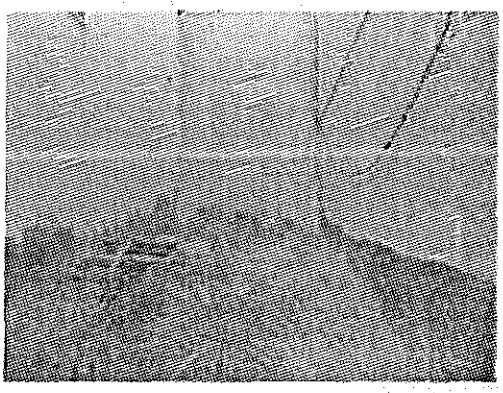
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

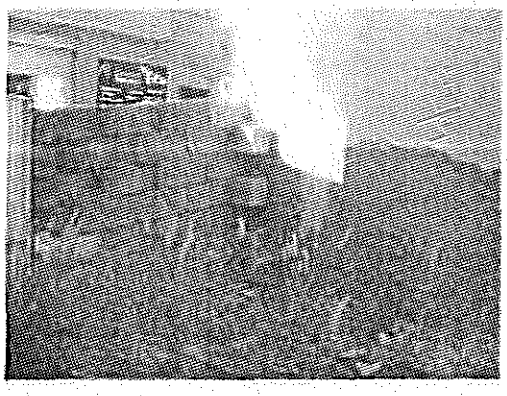
FOTOGRAFIAS

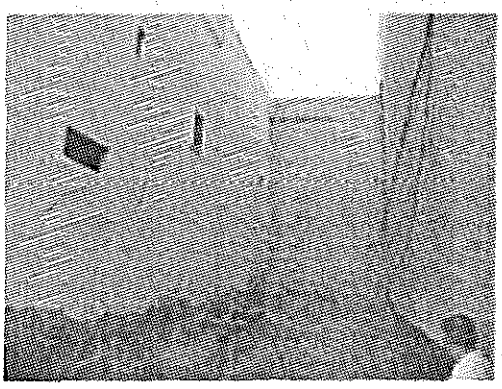
C/ VISTAS DESDE LA CALLE VERACRUZ

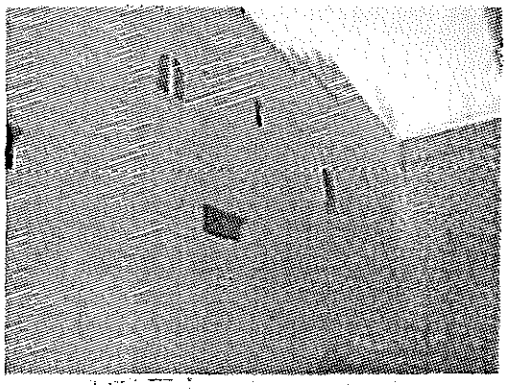








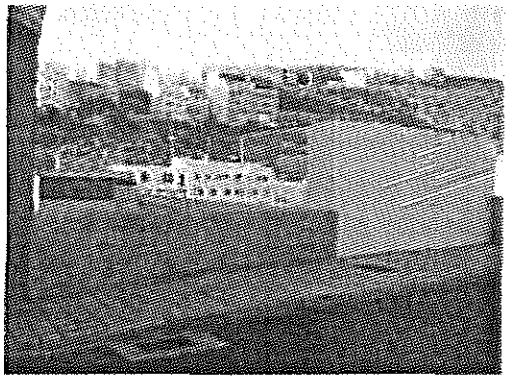


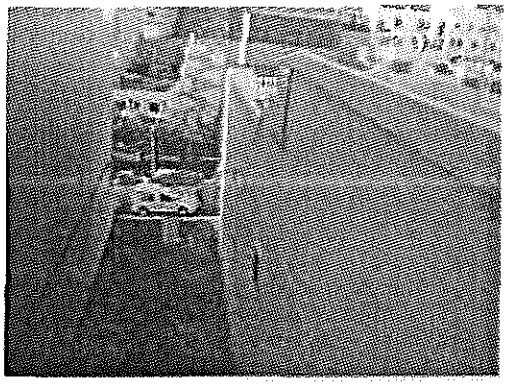


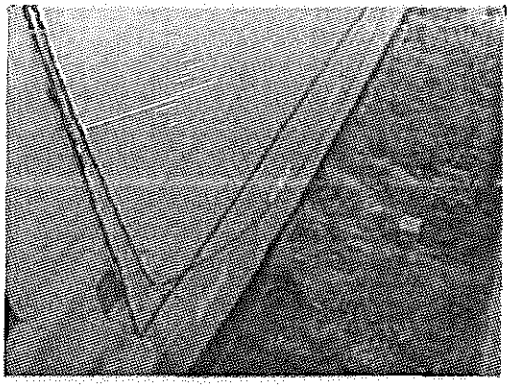
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

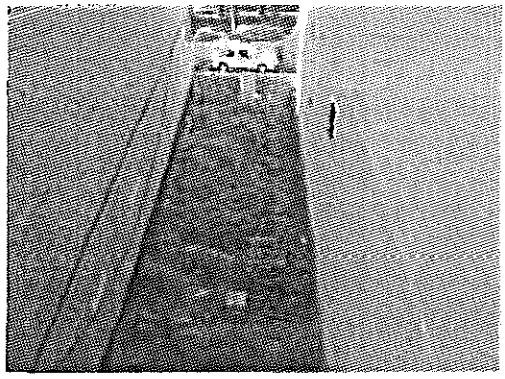
C/ VISTAS DESDE LA CALLE GUANAJAUTO













Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Unidad origen:	(02) Servicio de Asistencia Ciudadana
Enviado por:	SAMUEL JESUS DIAZ RODRIGUEZ
Fecha envío:	29/03/2019 10:23
Unidad destino:	(04) Servicio de Urbanismo
Leído por:	ROSA MARIA VEGA VEGA
Fecha recepción:	29/03/2019 10:23

Registro entrada: 2019 - 2701 **Registro salida:** 2019 - 48445

Asunto:

ORVE ELL (Reg. 2019 - 49507 - 29/03/2019 09:30)

Extracto:

Comunicación de traslado de solicitud: se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto. br/

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

Gobierno de Canarias

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

Comisión de Valoraciones de Canarias

Adjunto le remito certificación del acuerdo adoptado por la Comisión de Valoraciones de Canarias de 20 de marzo de 2019, relativo al expediente **18/2015 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UNA FINCA SITA EN LA CALLE GUANAJUATO, NÚMERO 10 Y VERACRUZ NÚMERO 32, EN EL SALTO DEL NEGRO, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,** indicándole que por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Así mismo se adjunta documentación relativa a los testigos tomados en cuenta para el cálculo del valor en venta.

Las Palmas de Gran Canaria,

LA SECRETARIA DE LA COMISION DE VALORACIONES DE CANARIAS

[redacted]

R006754ad1041d1479407e32f203091ex

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=R006754ad1041d1479407e32f203091ex

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 22
Edificio Servicios Múltiples I – 5ª planta
928 115 227/231 928 306 886 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	29/03/2019 9:31

ENTRADA
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Mª Guayarmina Quintana López, Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias, **CERTIFICA:**

Que el día **20 de Marzo de 2019,** se reúnen en el Edificio de Usos Múltiples I de Las Palmas de Gran Canaria los siguientes miembros de la Comisión de Valoraciones de Canarias: Dña. Ana Mª Quintana López, Presidenta, los vocales: [redacted] También acuden como invitados los técnicos del Servicio de la Comisión de Valoraciones: [redacted] y se adoptó el siguiente acuerdo:

"10.- EXTE. 18/2015 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UNA FINCA SITA EN LA CALLE GUANAJUATO, NÚMERO 10 Y VERACRUZ NÚMERO 32, EN EL SALTO DEL NEGRO, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

Examinada la propuesta de la Ponencia se aprueba por unanimidad que el justiprecio de la finca con referencia catastral 8343124DS5084DS0001AE sita en la calle [redacted] cifra a la que hay que aplicar el 5% de premio de afección, por lo que asciende a **DOCE MIL QUINIENTOS OCHENTA EUROS CON TRES CÉNTIMOS (12.580,03€)**,en los términos del **Anexo IX** de este acta."

ANEXO IX

Expte. 18/2015

ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS, DE 20 DE MARZO DE 2019, DEL JUSTIPRECIO DE UNA FINCA SITA EN LA CALLE GUANAJUATO, NÚMERO 10 Y VERACRUZ NÚMERO 32, EN EL SALTO DEL NEGRO, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El 29 de abril de 2014 [redacted] en representación de doña [redacted] cotitular de una finca sita en la [redacted]

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 22
Edificio Servicios Múltiples I – 5ª planta
928 115 227/231 928 306 886 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

I00675 4ad1041d1381207e33400309 1eV

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I00675 4ad1041d1381207e33400309 1eV

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 29/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

Gran Canaria, presenta escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que, en virtud del artículo 163 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, solicita que se acuerde incoar expediente de expropiación forzosa.

A dicho escrito adjuntan certificación urbanística del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en la que consta que:

"... el antiguo Plan General de Ordenación Urbana de 1989 (PGOU-89, aprob. def. 7-03-09), donde el barrio de Salto del Negro se clasificó inicialmente como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP). Sin embargo, su alta ocupación por edificaciones clandestinas hizo necesario reconsiderar esta clasificación, promoviéndose Modificación Puntual del PGOU (aprob. def. 26-05-95), que cambió la parte del barrio más consolidada a Suelo Urbano, y estableció una ordenación pormenorizada.

En ésta se calificó la parcela con uso Paseo Peatonal (PP), en continuidad con otras en las manzanas superior e inferior, como uno de los pasajes que comunican perpendicularmente con la Rambla Central, hoy calle Marianao. Su cualidad de peatonal se determina por su elevada pendiente, previéndose formalizarla mediante una escalinata pública. Posteriormente, los siguientes Planes Generales PGMO-00 y PGMO-05 han asumido esta ordenación, con leve regularización de su alineación, que se ha mantenido hasta hoy. En respuesta a la consulta sobre si existe en tramitación alguna previsión de cambio, el vigente PGO-12 se ha aprobado recientemente, y no consta iniciada ninguna modificación del mismo en ese sentido.

Por último, respecto al régimen jurídico de la parcela, la calificación como viario público determina el sistema de expropiación (art. 159 TR-LOTCENC), aunque no aparezca en el Programa de Actuación del PGO-12, como en este caso. No corresponde a los propietarios el derecho a la transformación de los terrenos (art. 71. TR-LOTCENC), aunque sí la posibilidad de solicitar la expropiación por transcurso del plazo de inactividad administrativa, o bien solicitar modificación del planeamiento para eliminar la calificación...".

Segundo.- El **29 de octubre de 2014** [redacted] en representación de [redacted] debido al transcurso del plazo de dos meses que señala el artículo 163.2 del TR- LOTCENC sin respuesta de la administración, presenta escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que formula hoja de aprecio, que asciende a la cantidad total de **CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA EUROS CON NOVENTA Y ÚN CÉNTIMOS (44.190,91 €).** De la hoja de aprecio se extracta lo siguiente:

*"... **2.2.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA***

Conforme los datos aportados:
La superficie registral del solar es de 125 m²

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I0067754ad1041d1381207e334003091eV
I0067754ad1041d1381207e334003091eV

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 01/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
I00675ad1041d1381207e3340030 91eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/vaiDoc/index.jsp?csv=I00675ad1041d1381207e3340030 91eV

La superficie catastral es de 141 m²
La superficie según medición 139,75 m²
La superficie adoptada en este informe: 139,75 m²

...

2.3.-SITUACION, CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

PARCELA	Guanajuato nº10-Veracruz nº32
SUPERFICIE DE SUELO	139,50m²
SUPERFICIE CONSTRUIBLE	Superficie Construible total -391,30 m² construibles
SITUACION	URBANIZADO
CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACION	URBANO CONSOLIDADO
CALIFICACION	USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL con ordenanza b3

...

4.3.-DESCRIPCION URBANISTICA

4.3.1.-Información Urbanística

Planeamiento General:
Plan General de Ordenación.
Clasificación y Categorización del Suelo: Urbano No consolidado- Residencial.
Parámetros generales de la parcela

- *USO: Residencial.*
- *Parcela Mínima: 250 m². Se permiten agrupaciones. Ver ordenanza.M4*
- *Edificabilidad: No se fija el parámetro de edificabilidad aunque se estima 3,7 m²/m² .10% de cada planta se destinará a patios de ventilación.*
- *Observaciones sobre usos permitidos, compatibles: Comercial en Planta baja.*

*...**4.4.-DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE A VALORAR***

Superficie de la Parcela: 139,50 m²

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

Superficie Construible total.-391,30 m² construibles.

Consideramos en este informe el valor del aprovechamiento de cesión con el uso característico, Residencial (Viviendas en edificio plurifamiliar de superficie media 100 m².) .

...4.5.-ANALISIS DEL MERCADO

...

RESUMEN DEL ESTUDIO DE MERCADO			
Nº DE COMPARABLE	VALOR UNITARIO €/m²	UBICACIÓN	TIPOLOGÍA
1	1.009,77	MEDIA	MEDIA
2	1.112,50	MEDIA	MEDIA
3	1.037,50	MEDIA	MEDIA
4	1.047,57	MEDIA	MEDIA
5	1.250,00	MEDIA	MEDIA
6	1.292,12	MEDIA	MEDIA

Homogeneización de datos de mercado.: 1.200 €/m²

...5.-VALORACIÓN

5.1.-CÁLCULO DEL COSTE DE CONSTRUCCIÓN POR CONTRATA DEL EDIFICIO

...

$$MBC_2=0.50MxF_c=0.5 \times 1.000 \text{ euros/m}^2 \times 1.2= 600 \text{ euros/m}^2$$

...

$$MBC_2=1.000 € \times 0.65 \times 1 = 650 €/m^2.$$

...

ACTUALIZACIÓN DEL MÓDULO M AL AÑO 2014

$$MBC2= 650 € /m^2 \times 1,156= 751,40 €/m^2$$

...

- ***Coste Unitario de ejecución.***

...

$$751,40 \text{ euros/m}^2 \times 0,95= 713,83 \text{ euros/m}^2$$

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=l0006754ad1041d1381207e334003091eV

l0006754ad1041d1381207e334003091eV

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 03/2019 13:21

ENTRADA
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
I006754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad1041d1381207e334003091eV

a.-Coste de construcción por contrata: 713,83 €/m²

b.-Coste de Honorarios Técnicos: 713,83 x 0,05 = 35,69 €/m²

...

5.2.-CÁLCULO DEL SUELO POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL ESTÁTICO.

VALOR DEL SUELO CORRESPONDIENTE AL 10% DEL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA CESIÓN OBLIGATORA A LA ADMINISTRACIÓN:

VRS=VM/1,4-VC

VRS=1.200/1,4 - 713,82 €+ 35,69 €
VRS=1.200/1,4 - 682,50 €+ 35,69 €
VRS= 857,14 - 749,51 €
VRS= 107,63 €
VS=VRSxS

VS= 107,63 €/m² x 391,02 m²= 42.086,59 €...".

Tercero.- El 13 de febrero de 2015 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de [redacted] en representación de [redacted] formulara su hoja de aprecio sin respuesta de la administración expropiante, en virtud del artículo 163.2 del TR- LOTCENC, solicita la fijación del justiprecio.

Cuarto.- El 4 de mayo de 2015 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias solicita a la copropietaria el original o la copia compulsada del documento acreditativo de la titularidad de la finca, el original o la copia compulsada de los escritos de 29 de abril de 2014 y de 29 de octubre de 2014, presentados en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, así como plano topográfico a escala suficiente acotado y georreferenciado de la finca objeto de expropiación.

Con esa misma fecha solicita al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que remita copia del expediente administrativo correspondiente a la expropiación forzosa de dicha finca, así como certificación urbanística a fecha 29 de octubre de 2014.

Así mismo, mediante Resolución de la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias, se suspende el plazo para resolver y notificar la Resolución del presente procedimiento hasta que se dé cumplimiento al requerimiento efectuado.

Quinto.- El 22 de mayo de 2015 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que remite el expediente administrativo. Entre la documentación remitida consta la siguiente:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 09/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

- Escritura de compraventa, de 4 de julio de 1981, por la que [redacted] adquiere una finca con la siguiente descripción:

> *"...URBANA: PARCELA DE TERRENO situada donde llaman Cortijo de Gonzalo, y parte del mismo del mismo conocido por "LOMO DEL SALTO DEL NEGRO", de este término municipal, que limita al SUR o frente, en línea aproximada de cinco metros y medio, con calle Número Once de la Urbanización; al NORTE o fondo, por donde también tiene frontis, con calle Número Dieciséis de la propia urbanización; al NACIENTE o derecha entrando, con resto de la finca principal de donde se segregó, hoy [redacted] en línea de veintidós metros, sesenta y ocho centímetros, aproximadamente; y al PONIENTE o izquierda, en otra línea igual extensión, con parcela propiedad de [redacted] tiene una superficie de CIENTO VEINCINCO METROS CUADRADOS....".*

- Informe del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria, de 9 de mayo de 2014, en el que se verifica que la finca no figura en el Inventario de Bienes y Derechos de dicho Ayuntamiento.

Sexto.- El 25 de mayo de 2015 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de [redacted] por el que remite documentación.

Séptimo.- El 26 de octubre de 2018 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias solicita a [redacted] que acredite la titularidad de la finca debido a que en la escritura aportada se acredita la titularidad de [redacted] y no la de la solicitante.

El 12 de noviembre de 2018 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de [redacted] por el que remite Nota simple informativa del Registro de la Propiedad, de la finca 20915, donde figura como bien ganancial de la solicitante y [redacted] certificado del matrimonio, y copia del libro de familia donde constan los hijos, así como el fallecimiento de [redacted]

En el momento del pago del justiprecio deberá acreditarse de forma indubitada la titularidad del bien.

Octavo.- Se han emitido informes jurídico y de valoración respecto de la presente pieza separada de justiprecio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Compete a la Comisión de Valoraciones de Canarias la fijación del justiprecio de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio del Suelo

I0067754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I0067754ad1041d1381207e334003091eV
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
I006754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad1041d1381207e334003091eV

y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en relación con el artículo 3.1 c) del Decreto 124/2007, de 24 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias.

II.- Iniciado el presente expediente de expropiación forzosa al amparo de lo establecido en el artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y habiendo presentado el particular la hoja de aprecio, ante la inactividad de la administración expropiante, el **29 de octubre de 2014** resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

III.- El Artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, sobre situaciones básicas del suelo, establece lo siguiente:

"1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento. Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural".

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CAN... | 29/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

IV.- De la documentación obrante en el expediente, y dada la ubicación de la parcela, se concluye que el suelo está en situación de urbanizado, por lo que habrá de valorarse conforme a lo previsto en el art. 24 del citado Texto Refundido:

> *"...1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*
>
> *a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*
>
> *Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*
>
> *b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*
>
> *c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*
>
> *2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*
>
> *a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*
>
> *b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*
>
> *3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen...".*

Así mismo, dado la fecha a la que debe referirse la valoración, será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1.492/2.011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

V.- Valoración de la finca sita en [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=l0067754ad1041d1381207e334003091eV

l0067754ad1041d1381207e334003091eV

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANA | 26/03/2019 09:31

ENTRADA
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
I006754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad1041d1381207e334003091eV

A) CONSIDERACIONES GENERALES

1) Identificación y superficies

a) Descripción registral

Consta en el expediente Nota simple informativa del Registro de la Propiedad respecto de la finca objeto de expropiación:

"... DATOS DE LA FINCA 20915:
Naturaleza de la finca: Urbana: TERRENO URBANO NO EDIFICADO
...
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
Urbana. - Parcela de terreno número trece, situado donde llaman [redacted] *Ocupa una superficie de ciento veinticinco metros cuadrados.*
...
Inscripción: 3º Tomo: 1.056 Libro:270 Folio:83 Fecha: 16 de Septiembre de 1982.
..."

b) Descripción catastral

La finca a valorar tiene la referencia catastral **8343124DS5084S0001AE** y una superficie catastral de 141 m².

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8343124DS5084S0001AE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL GUANAJUATO 10 Suelo 35016 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2019]:	**8.687,05 €**
Valor catastral suelo:	8.687,05 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

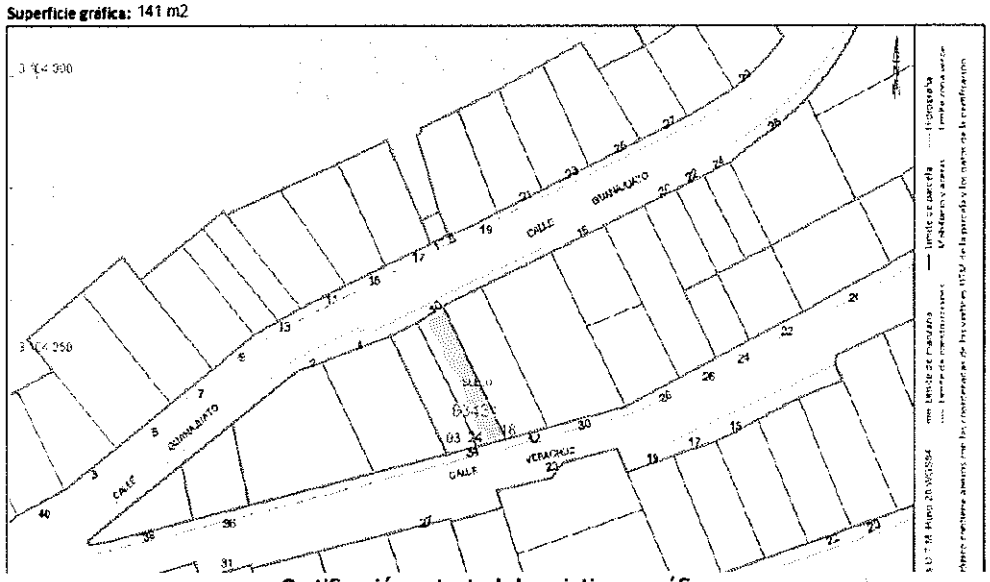
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRÓNICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 29/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 141 m2



Certificación catastral descriptiva y gráfica

Consta en el expediente certificación catastral descriptiva y gráfica emitida el día 7 de septiembre de 2014.

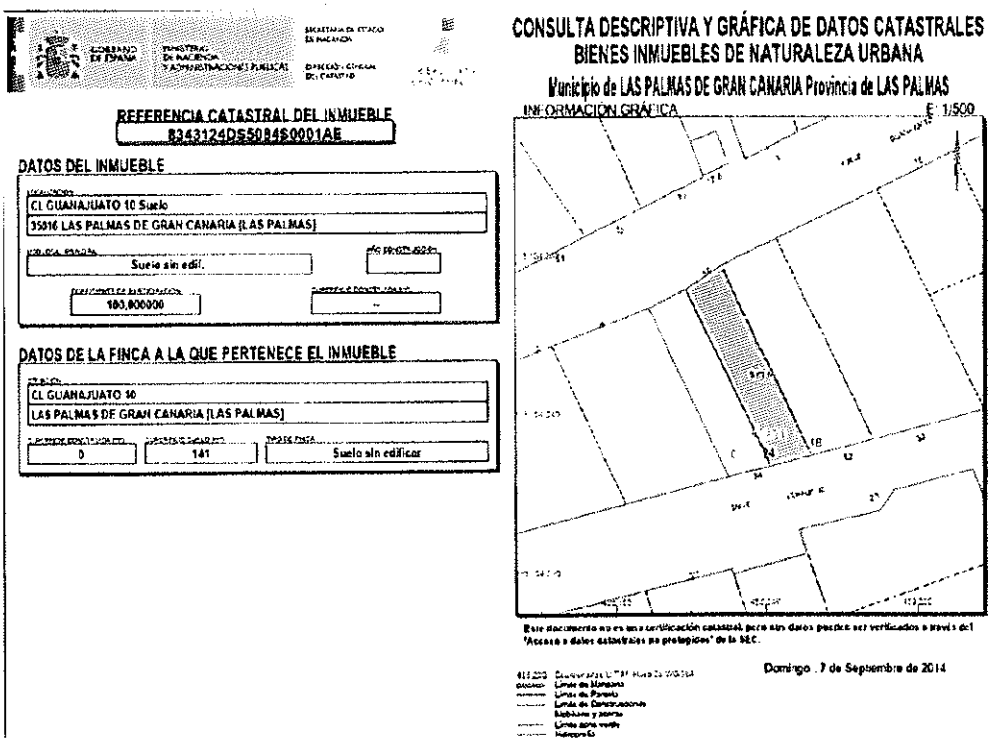
I0067754ad1041d1381207e334003091eV

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I0067754ad1041d1381207e334003091eV

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SLDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
I0067S4ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I0067S4ad1041d1381207e334003091eV



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Provincia de LAS PALMAS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8343124DS5084S0001AE

DATOS DEL INMUEBLE
CL GUANAJUATO 10 Suelo
35016 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]
Suelo sin edif.
100,800000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE
CL GUANAJUATO 10
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]
0 | 141 | Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

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

Domingo , 7 de Septiembre de 2014

Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcción
Edificación y patios
Límite zona verde
Hidrografía

c) Descripción física

Se extracta de la escritura de compraventa de la parcela objeto de valoración la siguiente descripción:

"...URBANA: PARCELA DE TERRENO situada donde llaman [redacted] y parte del mismo del mismo conocido por "LOMO DEL SALTO DEL NEGRO", de este término municipal, que limita al SUR o frente, en línea aproximada de cinco metros y medio, con calle Número Once de la Urbanización; al NORTE o fondo, por donde también tiene frontis, con calle Número Dieciséis de la propia urbanización; al NACIENTE o derecha entrando, con resto de la finca principal de donde se segregó, hoy don [redacted] en línea de veintidós metros, sesenta y ocho centímetros, aproximadamente; y al PONIENTE o izquierda, en otra línea igual extensión, con parcela propiedad de [redacted] tiene una superficie de CIENTO VEINCINCO METROS CUADRADOS....".

d) Superficie a adoptar a efectos de valoración.

Conforme a los datos aportados, la parcela presenta las siguientes superficies:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 06/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
I006754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad1041d1381207e334003091eV

- Superficie registral: 125 m^2
- Superficie escritura de compraventa: 125 m2
- Superficie catastral: 141 m^2
- Superficie según medición aportada por los solicitantes: 139,75 m^2

De acuerdo con lo anterior, se procede a valorar los 125 m^2 que constan en la escritura de compraventa, de 4 de julio de 1981, por la que Don Juan Ruiz de la Torre adquiere la parcela objeto de expropiación, dado que es la superficie respecto de la que se acredita la titularidad.

2) Localización

Las coordenadas U.T.M. aproximadas de la finca a valorar son X= 458.198,99 e Y= 3.104.243,86, en el T.M. Las Palmas de Gran Canaria.

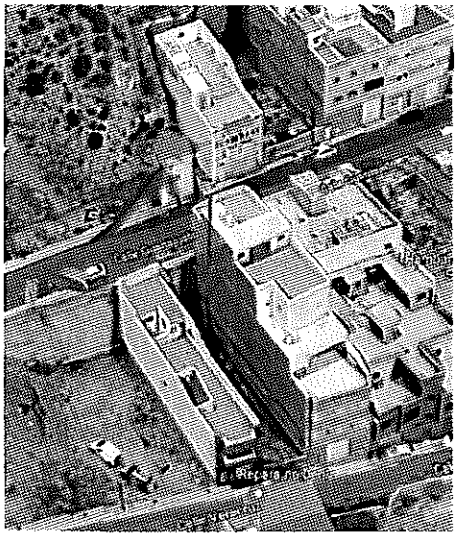


Ortofoto Urbana Alta Resolución visor IDECanarias

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
I006754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad1041d1381207e334003091eV





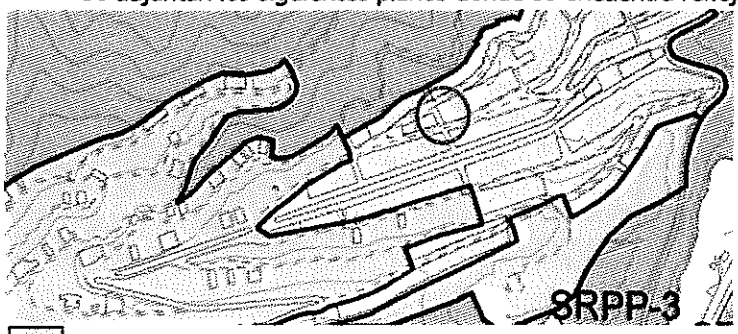
Imágenes Google Maps

3) SITUACIÓN URBANÍSTICA

a) Clasificación y categorización:

Según el Plan General Municipal de Ordenación de aplicación PGO 2012, aprobado definitivamente el 29 de octubre de 2012 por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, la clasificación y categorización de la parcela es **urbano consolidado, uso global residencial y destinada a vial.**

Se adjuntan los siguientes planos donde se encuentra reflejada la parcela objeto:



Suelo Urbano Consolidado (SUCO)

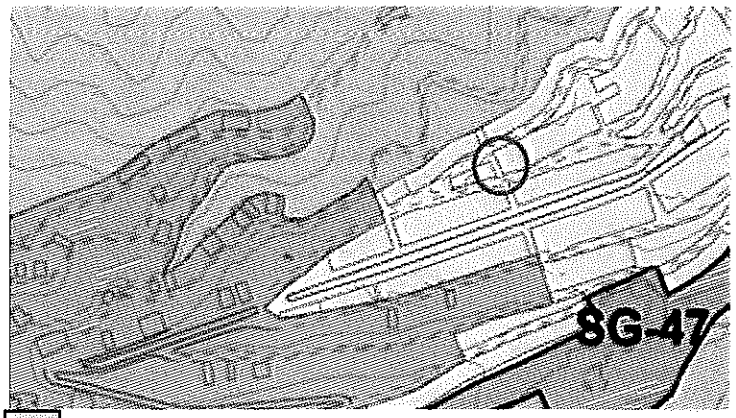
Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO)

Plano ge. 02 Clases y Categorías de suelo

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SLDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 05/04/2019 09:21

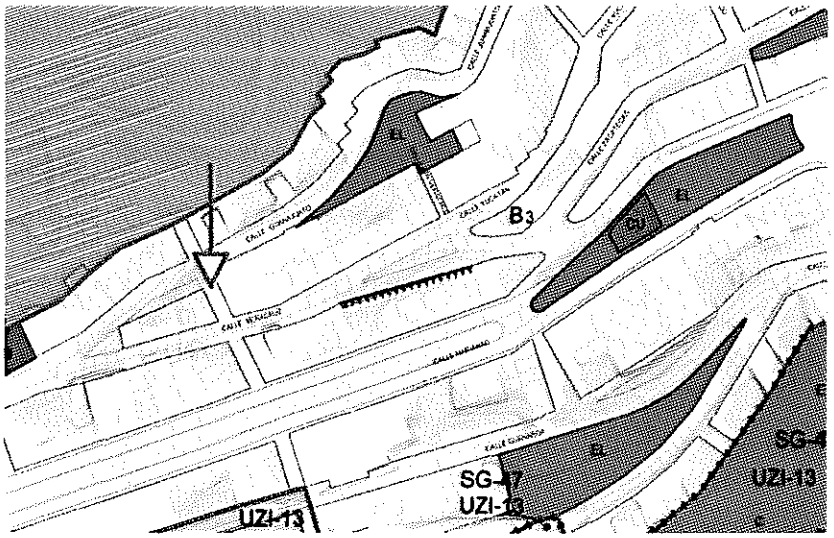
ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
I006754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad1041d1381207e334003091eV



Residencial existente

Residencial previsto

Plano ge. 01 Estructura Territorial suelo



NORMAS ZONALES

B Barrio

Plano RS 27 – R de Regulación del selo y la Edificación

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 03.2019.05:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
I006754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad1041d1381207e334003091eV

4) MÉTODO DE VALORACIÓN

Por la fecha a la que debe referirse el presente informe de valoración, **29 de octubre de 2014**, y por la situación en que se encuentra la parcela indicada, **suelo urbanizado**, se debe estar a lo expuesto en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio, del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Así mismo, es de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo publicado el 9 de noviembre de 2011.

a) Método residual estático

Este método se regula en el artículo 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo donde se establece:

> ***"Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.***
>
> *1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*
>
> $$VS = \Sigma Ei \times VRSi$$
>
> *Siendo:*
>
> *VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.*
>
> *Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*
>
> *VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.*
>
> *2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*
>
> $$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$
>
> *Siendo:*
>
> *VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*

15
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 29/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."

b) Edificabilidad prevista a efectos de valoración

El artículo 24 del TR de la Ley de Suelo indica que si la parcela no tiene asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se le atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

De la misma manera establece el artículo 20.3 del Reglamento de Valoraciones:

I00675ad1041d1381207e3340030916V

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I00675ad1041d1381207e3340030916V

607

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (A) UNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 29/03/2019 09:41

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
I006754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad1041d1381207e334003091eV

"Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados."

c) Cálculo de la Edificabilidad media

Se procede en primer lugar a determinar el ámbito espacial homogéneo. Se considera la superficie clasificada como suelo urbano en el Barrio de Salto del Negro, según

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29-03-2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
I006754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad1041d1381207e334003091eV

el PGO 2012 vigente del municipio de Las Palmas de Gran Canaria. De esta manera, queda delimitado el ámbito espacial homogéneo representando unos parámetros urbanísticos que permiten identificarlo de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias respecto de otras zonas del municipio.

Las parcelas del ámbito que tienen aprovechamiento lucrativo están destinadas en su totalidad al uso residencial y bajo la Ordenanza B3, tipologías edificatorias vivienda unifamiliar y colectiva entre medianeras. El uso mayoritario se constata que es el residencial entre medianeras.

En el anexo 1 del este informe de valoración se pormenorizan los cálculos realizados, resultando una edificabilidad media en el ámbito espacial homogéneo de:

EM = 2,13226 m²/m²



Delimitación del ámbito espacial homogéneo: Suelo urbano consolidado del Barrio Salto del Negro.

B) VALORACIÓN VIVIENDA

1) Hipotética promoción a construir

En la finca a valorar se realiza la hipotética promoción de **viviendas plurifamiliares entre medianeras** de tres plantas de altura con planta de aparcamiento en sótano.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 03/2019 09:30

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

2) Análisis del mercado

Para establecer el valor en venta se han consultado muestras de mercado de distintos portales inmobiliarios en Salto del Negro y el Distrito Carretera del Centro – Cono Sur, en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Posteriormente, se aplican los correspondientes coeficientes de homogenización para obtener así muestras comparables. Todas ellas son de una tipología constructiva similar a la materializable en la finca objeto de valoración.

VIVIENDAS:

N.º testigo	Portal inmobiliario	**Localización** TM de Las Palmas de Gran Canaria, distrito Carretera del Centro – Cono Sur	Sup. construida vivienda m² según Catastro	Año construcción	Sc. vivienda con p.p. zonas comunes (Anexo 4)	Precio
1	Idealista.com	C/ Guantánamo 157_ 2ªpp	100,00	2008	115,00	**170.000 €**
2	Idealista.com	C/ Guantánamo 157_ Bajo	79,00	2008	90,85	**139.420 €**
3	Idealista.com	C/ Lérida 53	68,00	1970	73,00	**88.500 €**
4	Idealista.com	C/ Farnesio 83	65,00	2009	79,00	**129.000 €**
5	Idealista.com	C/ Schubert 11	74,00	1969	80,00	**100.000 €**
6	Idealista.com	C/ Camilo José Cela 82	67,00	2007	78,00	**115.000 €**

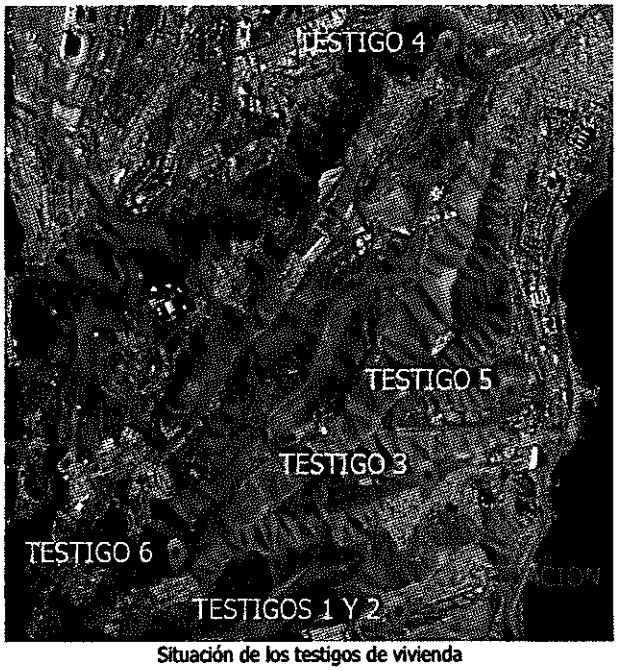
1006754ad1041d1381207e334003091eV

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=1006754ad1041d1381207e334003091eV

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
19

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 03-2019 08:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30



Situación de los testigos de vivienda



Situación de testigos de vivienda 1, 2, 3, 5 y 6

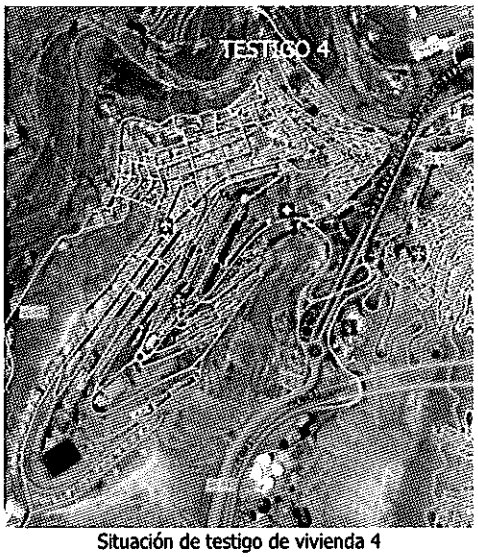
100675 4ad1041d1381207e334003091eV

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=100675 4ad1041d1381207e334003091eV

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
I006754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad1041d1381207e334003091eV



Situación de testigo de vivienda 4

3) Homogenización de testigos

Debido a que el estudio de mercado se ha realizado en fechas posteriores a la fecha de valoración considerada, se deben homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del precio de la vivienda, calculado con los datos facilitados en la web http://www.ine.es del Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Vivienda (IPV), Base 2015, Índices por CCAA: general, vivienda nueva y de segunda mano. Canarias, Vivienda nueva. Se obtienen así los siguientes valores (Anexo 2 del informe de valoración):

- Índice precio vivienda nueva cuarto trimestre de 2014 (fecha de valoración) = **94,915**
- Índice precio vivienda nueva tercer trimestre de 2018 (Último Índice conocido, fecha restantes testigos) = **116,468**

- **Coeficiente a utilizar = 94,915 / 116,468 =0,81495**

Para hacer que las muestras sean comparables se homogenizan los testigos por antigüedad y estado de conservación de acuerdo con el artículo 24.2 del Reglamento de valoraciones.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (A)UNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 05/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

El valor de venta de los testigos están referidos en la oferta a superficie construida. Sin embargo, la superficie comparable sería la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes (Anexo 4 del informe de valoración).

El coeficiente F utilizado para realizar la citada homogenización es **0,62805** según se detalla en el Anexo 3 del informe de valoración, y el estado de conservación considerado es el normal para todos los testigos.

El testigo N.º 1 se transmite amueblado, por ello, se ha procedido a descontar antes de aplicar los coeficientes homogenizadores correspondientes, un importe estimado en función de las fotografías de la oferta, de 2.000€ en concepto de mobiliario, que corresponde a un hipotético conjunto de muebles de una calidad estándar, segunda mano, para una vivienda categoría plurifamiliar y dimensiones similares a las ofertadas.

El testigo N.º 4 se transmite con trastero, por tanto, y con la finalidad de obtener un precio medio único de vivienda, es decir, sin trastero, se halla el valor correspondiente a un trastero, **2.142,00 €** (Anexo 5 del informe de valoración), y previo a aplicar los coeficientes homogenizadores correspondientes, se descuenta aquel del precio de la oferta inicial. Del mismo modo se procede con los testigos N.º 1 y 2, que se transmiten con plaza de garaje incluida en el precio, por lo que se ha descontado su valor, **6.674,17 €** (Anexo 5 del informe de valoración), con carácter previo a aplicar los coeficientes homogenizadores correspondientes.

Por último, indicar que, como ya se ha mencionado, los testigos utilizados provienen de portales inmobiliarios y, como norma general, siempre existe en la oferta inicial un margen de negociación entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión. Por ello, se establece un margen de negociación de un 5%.

Nº testigo	Antigüedad del testigo	Antigüedad a efectos de cálculo Fa (Anexo 3)	Conservación Anexo II Reglamento	Cálculo Coef. x antigüedad (Anexo 3)	Coeficiente antigüedad a aplicar
1	6		Normal	(1-(0*0,62805)) / (1-(0,0318*0,62805))	1,02038
2	6		Normal	(1-(0*0,62805)) / (1-(0,0318*0,62805))	1,02038
3	44	22	Normal	(1-(0*0,62805)) / (1-(0,1342*0,62805))	1,09204
4	5		Normal	(1-(0*0,62805)) / (1-(0,0263*0,62805))	1,01680
5	45	22	Normal	(1-(0*0,62805)) / (1-(0,1342*0,62805))	1,09204
6	7		Normal	(1-(0*0,62805)) / (1-(0,0375*0,62805))	1,02412

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad1041d1381207e334003091eV
I006754ad1041d1381207e334003091eV
Documento firmado por: CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)
Fecha/hora: 29/03/2019 09:31

ENTRADA
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
I006754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad1041d1381207e334003091eV

N.º testigo	Valor testigo €	Valor testigo € SIN garaje / trastero / muebles	Coef. Homog. (Anexo 2)	Factor de Neg.	Coeficiente antigüedad (Anexo 3)	Valor homogenizado €	Sup. construida vivienda m² según Catastro	Módulo €/m²c Producto final
1	170.000 €	161.325,83	0,81494	0,95	1,02038	**127.442,74 €**	115,00	**1.108,20 €**
2	139.420 €	132.745,83 €	0,81494	0,95	1,02038	**104.865,36 €**	90,85	**1.154,27 €**
3	88.500 €	88.500,00 €	0,81494	0,95	1,09204	**74.822,30 €**	73,00	**1.024,96 €**
4	129.000 €	126.858,00 €	0,81494	0,95	1,01680	**99.862,56 €**	79,00	**1.264,08 €**
5	100.000 €	100.000,00 €	0,81494	0,95	1,09204	**84.544,97 €**	80,00	**1.056,81 €**
6	115.000 €	115.000,00 €	0,81494	0,95	1,02412	**91.179,65 €**	78,00	**1.168,97 €**
VALOR MEDIO HOMOGENIZADO								**1.129,55 €**

4) Valor de venta

Módulo medio de venta Vivienda = **1.129,55 €/m²construido vivienda**

5) Pagos necesarios considerados

En este apartado se van a considerar, además de los costes de construcción, todos y cada uno de los gastos en los que incurriría un promotor tipo medio en una promoción de características similares a la analizada.

a) Coste de la construcción

Para calcular el coste de la construcción se toma el **coste de la construcción partiendo del Módulo Básico de la Construcción del Catastro**, según RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones correspondiente al municipio de Las Palmas de Gran Canaria en octubre de 2014.

a.1 Coste de la construcción según Catastro

El coste de construcción para octubre de 2014, partiendo del Módulo Básico de la Construcción del año 2008 (sobre la base del Módulo M), correspondiente a Las Palmas de Gran Canaria y actualizado al momento al que ha de referirse la valoración por aplicación

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRÓNICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 03 2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, resulta:

650€/m² (MBC2 año 2008) x 1,02 x 1,01 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = **669,63 €/m²** MBC2 (actualizado año 2014).

Se toma el coeficiente categoría 4: **1,00** correspondiente a la tipología constructiva residencial, "viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada" (1.1.2.4), establecido en la Norma 20 del citado RD 1020/1993. Con ello, el coste de la construcción según Catastro para uso residencial año 2014 asciende a: 669,63€/m² x 1,00 = **669,63 €/m²c**

a.2 Presupuesto ejecución material

Presupuesto de ejecución por contrata = 669,63 €/m²construido

Presupuesto de ejecución material P.E.M.: Presupuesto ejecución por contrata / 1,19 = **P.E.M. = 562,71429 €/m²c**

b) Honorarios facultativos

Se estiman los porcentajes sobre el coste de ejecución que se basa en los criterios de los correspondientes colegios profesionales. La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias en sesión celebrada el día 24 de julio de 2013 acordó rebajar los honorarios un 20%, por la situación económica en la que el sector de la construcción estaba inmerso a la fecha de valoración. La reducción se ha aplicado directamente sobre los porcentajes que estiman los distintos colegios profesionales.

Para aplicar el coeficiente por superficie se ha tenido en cuenta la superficie completa de la hipotética promoción.

- coeficiente Cs sobre la superficie total construida (hasta 400 m² **0,080**)

P.E.M. = 562,71429 €/m²construido;

- Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) 8,0% P.E.M. = 0,80 x (8,0 x 562,71429 €/m²c) / 100) = 36,01371 €/m²c

- Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras 30% (H) =

(30 x 36,01371 €/m²c) /100 = 10,80411 €/m²c

- Honorarios por Seguridad y Salud 35% Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras = (35 x 10,80411 €/m²c) /100 = 3,78144 €/m²c

- Honorarios de Ingeniero por proyecto y dirección 0,40% P.E.M. = (0,4 x 562,71429 €/m²c) /100 = 2,25086 €/m²c

Total honorarios = 52,85013 €/m²construido

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=i006754ad1041d1381207e334003091eV

i006754ad1041d1381207e334003091eV

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
I0067754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I0067754ad1041d1381207e334003091eV

c) Impuestos que gravan la construcción y otros gastos

-Impuestos sobre construcciones e instalaciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las Palmas de Gran Canaria ICIO: 4,00 % P.E.M. = (4,00 x 562,71429 €/m²c) /100 = 22,50857 €/m²c

Total licencia = 22,50857 €/m²construido vivienda

d) Seguro Decenal, Inspección Técnica y seguros

- Seguro decenal 1% P.E.M. = (1,00 x 562,71429 €/m²c) /100 = 5,62714 €/m²c
- Inspección Técnica (OCT) 1% P.E.M. = (1,00 x 562,71429 €/m²c) /100 = 5,62714 €/m²c
- Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% P.E.M. = (1,00 x 562,71429 €/m²c) /100 = 5,62714 €/m²c

Total seguros e Inspección Técnica en la obra = 16,88142 €/m²construido vivienda

TOTAL HONORARIOS, IMPUESTOS Y OTROS GASTOS = 52,85013 + 22,50857 + 16,88142 = **92,24012 €/m²construido vivienda**

e) Valor de la construcción Vc

Vc = Presupuesto ejecución por contrata (Presupuesto de Ejecución Material más gastos generales y beneficio industrial de constructor), impuestos que gravan la construcción y otros gastos necesarios.

Vc = 669,63 + 92,24012 = 761,87012 €/m²construido vivienda

6) Valor de repercusión del suelo (VRS)

Aplicando la fórmula recogida en el Artículo 22 del Reglamento de Valoraciones:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Vv = 1.129,55 €/m²c

K = 1,40

VRS = ((1.129,55 / 1,40) – 761,87012) = **44,95131 €/m²construido vivienda**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 29/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
I0067754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I0067754ad1041d1381207e334003091eV

7) Valor del terreno

E = 2,13226 m²/m²
VRS = 44,95131 €/m²construido
VS = 2,13226 m²/m² x 44,95131 €/m²c = **95,84788 €/m² suelo**

VS total = 125,00 m² x 95,84788 €/m²s = 11.980,98 €

GARAJES:

El uso de garaje es obligado según la normativa urbanística de aplicación, sin embargo, el valor de repercusión del suelo de dicho uso es negativo y por lo tanto el promotor no tendría beneficio respecto de este uso. Por ello en la presente valoración, y a la vista de dicho resultado y de la ausencia de beneficio del promotor, no se considera el uso de garaje.

Los cálculos se encuentran justificados en el Anexo 6 del informe de valoración.

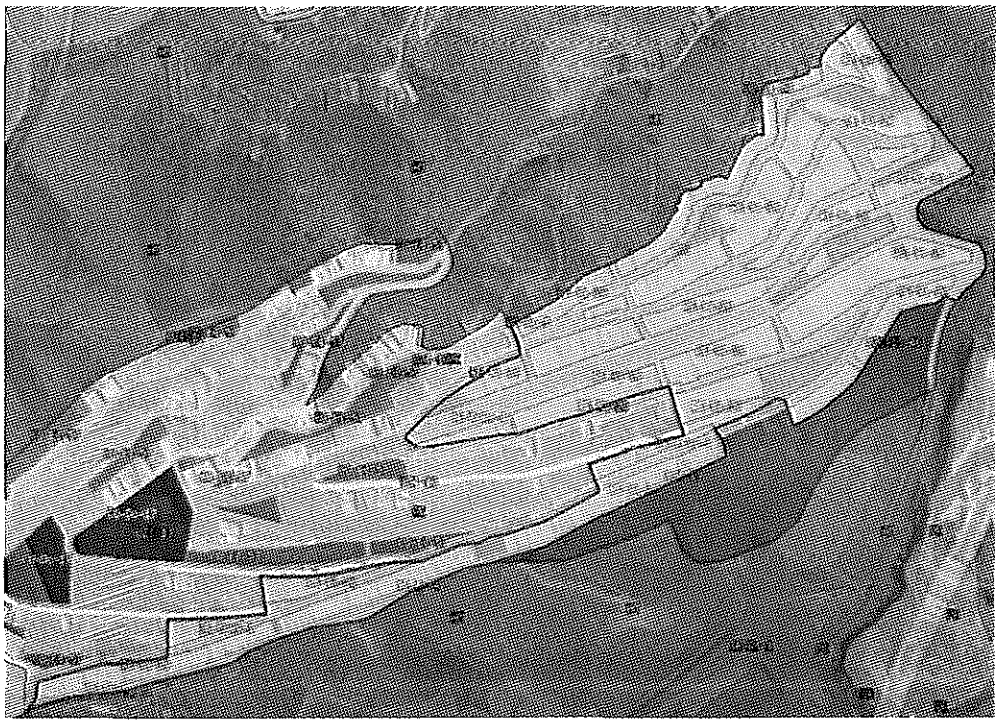
Por todo lo anteriormente expuesto, asciende la valoración de la finca con referencia catastral **8343124DS5084S0001AE,** en el T.M. de Las Palmas de Gran Canaria, a la cantidad de **ONCE MIL NOVECIENTOS OCHENTA MIL EUROS CON NOVENTA Y OCHO (11.980,98 €).**

VI.- La edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se ha calculado del siguiente modo:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/03/2019 08:41

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
I0006754ad1041d1381207e33400309 1eV



Delimitación del ámbito espacial homogéneo. Ordenación Pormenorizada

Se procede en primer lugar a determinar el ámbito espacial homogéneo. Para ello se delimita el área del Barrio de Salto del Negro clasificado como suelo urbano consolidado SUCO, acotado, por suelo rústico de protección paisajística y suelo urbanizable.

De esta manera, y de conformidad con el PGO 2012 de aplicación queda delimitado el ámbito espacial homogéneo representando unos parámetros urbanísticos que permiten identificarlo de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias respecto de otras zonas del barrio Salto del Negro.

En el ámbito espacial homogéneo las parcelas que tienen aprovechamiento están destinadas en su totalidad al uso residencial, afectadas por la ordenanza B3 y pudiendo ejecutarse tanto la edificación unifamiliar coma la colectiva, por lo que el valor de repercusión VRSi es coincidente con VRSr.

A continuación, se consulta, mediante el Visor IDECanarias y la plataforma Consolap las distintas calificaciones de suelo (dotacional, viario, sistema general, etc.) existentes dentro del citado ámbito y cuáles estaban obtenidas y ejecutadas a la fecha de valoración.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/Index.jsp?csv=I0006754ad1041d1381207e33400309 1eV

27
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SELLO ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/03/2019 09:31

ENTRADA
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
I006754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad1041d1381207e334003091eV

Se exponen a continuación los parámetros referentes a la Ordenanza de Norma Zonal B3:

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.1.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

   Como caso de excepción, se establece para las parcelas situadas en la calle Marianao (Salto del Negro), que la superficie máxima de las mismas será igual o inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.

3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

Artículo 5.1.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a éstos últimos.

2. Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros en dicho lindero (excepto cuando la cota del terreno en el lindero posterior o lateral sea superior a la altura de cornisa de la edificación). El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada, debiendo existir al menos un (1) árbol de porte.

3. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 5.1.6 Número de viviendas por parcela

1. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

2. Como caso de excepción, en las parcelas situadas en la calle Marianao (Salto del Negro) y con superficie comprendida entre trescientos cincuenta (350) y quinientos (500) metros cuadrados, el número máximo de viviendas será de cuatro (4) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

619
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

I0067544ad1041d1381207e334003091eV

COPIA AUTENTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I0067544ad1041d1381207e334003091eV

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.1.7 **Condiciones de ocupación y edificabilidad**

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

Artículo 5.1.8 **Condiciones de altura**

1. El número de plantas de la edificación será de dos (2) en las áreas de Norma Zonal B2 y de tres (3) en las áreas de Norma Zonal B3, excepto para las parcelas situadas en ladera que se regularán por el artículo 5.1.9 de las presentes Normas.
2. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura de cornisa:
   a) 2 plantas: siete con sesenta (7,60) metros.
   b) 3 plantas: once (11) metros.
3. Tanto para la B2 como para la B3, la altura a intradós del segundo forjado será de siete con quince (7,15) metros, como valor fijo.

Parámetros de Uso

Artículo 5.1.12 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda, en sus categorías de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios:
   a) En plantas bajo rasante:
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, cuando estén ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
      - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

29 ... 20
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
I0067754ad1041d1381207e334003091eV

b) En planta baja:

- Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
- Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y de Despacho Doméstico.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
- Administración Pública.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

c) En plantas altas:

- Taller, en su categoría de Doméstico.
- Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

Tablas de los cálculos realizados para determinar la edificabilidad media en el ámbito espacial homogéneo:

		Superficial m² de suelo	Comentario
Parcelas con aprovechamiento lucrativo	**Viviendas unifamiliares o colectivas Norma Zonal B3**	**88.615,74**	altura 3PP
Sistemas Locales	**Cultural**	**959,17**	No ejecutados
	Espacios Libres	**15.347,27**	
	de los cuales	2.753,55	Afectos a su destino
	Viario	**53.381,10**	(incluida la parcela objeto de expropiación)
	de los cuales	49.544,50	Afectos a su destino
	Plataforma de Tránsito	**6.205,47**	No ejecutados
	TOTAL Sistemas Locales	**75.893,01**	
	de los cuales	52.298,05	Afectos a su destino

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I0067754ad1041d1381207e334003091eV

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 29/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

Área ámbito espacial homogéneo	**Uso Global Residencial**	**88.615,74**	

EM	**Edificabilidad media**	**2,13226**	
Ei	Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito Edif. entre medianeras	2,70	3 PP. 10% para patios interiores
VRSi	VRSr		
VRSr	La Ordenanza de aplicación es única por lo que VRSi = VRSr.	1,00	
SA	Superficie total del ámbito	**164.508,75**	
SD	Suelo Dotacional existente en el ámbito YA AFECTADO a su destino	52.298,05	

En definitiva:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

EM = (88.615,74 m² x 2,70) / (164.508,75 – 52.298,05) = 239.262,50 / 112.210,70 = **2,13226 m²/m²**

VII.- En la valoración se ha hecho referencia a los coeficientes de homogeneización de los valores en venta que constan en los anexos del informe de técnico. A continuación se expone como se han obtenido dichos coeficientes:

A) Por antigüedad y estado de conservación.

Se establece en el artículo 24.2 del RD 1492/2011, del Reglamento de Valoraciones:

"... Para realizar la homogenización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del Reglamento de Valoraciones, aplicados en proporción al peso correspondiente del

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad1041d1381207e334003091eV

I006754ad1041d1381207e334003091eV

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 29/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

βi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β, se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogenización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogenización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo."

Para el cálculo del coeficiente F de la fórmula anterior se ha procedido del siguiente modo:

Este coeficiente sería sencillo de calcular si se dispusieran de 6 testigos de nueva construcción, sin embargo, si los testigos han sido construidos hace tiempo el cálculo de dicho coeficiente se complica, ya que para calcular el valor de venta se deben homogeneizar los testigos por antigüedad, y en esa homogenización influye precisamente el Factor F que es el que se quiere calcular.

I0067754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I0067754ad1041d1381207e334003091eV
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
62
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 01/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

La Comisión de Valoraciones de Canarias ha valorado desde su creación una gran cantidad de expedientes en situación de suelo urbanizado en distintos municipios. Todos aquellos expedientes que se valoraron por el Método Residual Estático cuentan con un valor en venta y un valor de construcción, diferente para cada expediente. En base a estos valores de venta y de construcción se puede calcular un factor F para cada expediente ya resuelto, tomando como valor de construcción la suma de los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Con estos datos se calcularía un coeficiente F para cada uno de los expedientes resueltos por la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Una vez calculado ese coeficiente F, el siguiente paso sería tratar esa información. En la Ponencia de la Comisión de Valoraciones se consideró criterio, objetivo y prudente agrupar esos coeficientes por municipios, tipologías y calidades constructivas.

Una vez realizado todo el estudio anteriormente citado se obtiene que la media de los coeficientes F en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, tipología constructiva viviendas plurifamiliares entre medianeras es **0,62805.**

Cuando sobre la edificación se han realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a la fecha de construcción, y según se establece en el artículo 18.4 del RD 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones, a los efectos de determinar la fecha de construcción, se deberá calcular la fecha de antigüedad de cálculo de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.
Fc = fecha de construcción o implantación.
Fr = fecha de reforma o rehabilitación
i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I0067f54ad1041d1381207e334003091eV

I0067f54ad1041d1381207e334003091eV

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 03-04-19 08:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
I0006754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I0006754ad1041d1381207e334003091eV

Según se puede apreciar en la descripción y fotografías de las ofertas de los testigos N.º 3 y 5, estos inmuebles han sido intervenidos desde la fecha de construcción, se procede por tanto a calcular su fecha de antigüedad a efectos del cálculo, Fa.

Para la estimación del valor i, en los casos específicos de los testigos 3 y 5, donde el catastro no indica el tipo de reforma realizada en las edificaciones, se considera el siguiente criterio:

Rehabilitación integral: Cuando las obras de reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas, permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. El índice de antigüedad de la construcción en este caso, será el que corresponde a la fecha de rehabilitación. → i = 1.00.

Reforma total: Cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. → i = 0.75

Reforma media: Cuando las obras de reforma afecten a fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas, y suponiendo un coste superior al 25% e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. → i = 0.50

Reforma mínima: Cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. → i = 0.25

Testigo 3:
Fc = 1970
Fr = 2014
i = 0,50
Fa = 1970 + (2014-1970) x 0,50 = 1992

Testigo 5:
Fc = 1969
Fr = 2014
i = 0,50
Fa = 1969 + (2014-1969) x 0,50 = 1991,5 → 1992

Estado de conservación

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
I006754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad1041d1381207e334003091eV

Según el Anexo II del Reglamento de Valoraciones se considera un estado de conservación:

- Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera esta, no necesiten reparaciones importantes.
- Regular Cuando presenten defectos permanentes, sin que se comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

Se considera un **estado de conservación normal para todos** los testigos por encontrarse los mismos en buen estado de conservación.

B) Coeficientes homogeneización por superficie con parte proporcional de zonas comunes.

Los testigos utilizados para el cálculo del valor de venta de viviendas colectivas de carácter urbano en manzana cerrada están referidos en la oferta a superficie construida. Sin embargo, la superficie comparable con la promoción en este informe planteada sería superficie construida con parte proporcional de zonas comunes.

A los efectos de cuantificar los metros cuadrados de las zonas comunes de cada uno de los testigos, cuando éstos se han podido identificar exactamente en la Sede Virtual del Catastro, se han considerado los metros cuadrados que constan en la misma. En cambio, cuando la identificación exacta no ha sido posible, o ser la misma excesiva en comparación con la superficie construida de la vivienda, para convertir superficie construida en superficie construida con parte proporcional de zonas comunes se multiplica la superficie construida por 1,15.

C) Cálculo del valor de plaza de garaje y trastero

Los testigos que se transmiten con plaza de garaje, trastero o plaza de garaje y trastero conjuntamente, siendo el valor de la oferta conjunto para los bienes de vivienda y garaje o trastero o, en su caso, vivienda, garaje y trastero, para obtener el precio únicamente de vivienda, y antes de proceder a la homogeneización del precio de la transmisión, se descontará el valor correspondiente a la plaza de garaje y trastero.

Para hallar el precio medio tanto de una plaza de garaje como de un cuarto trastero se han tomado seis muestras de cada uno en parking comunitario en planta de sótano, en la isla de Gran Canaria, en las zonas lo más próximas posibles a la parcela objeto de

35
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 01/04/2019 08:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

valoración. Se obtiene un valor unitario de garaje de **6.674,17 €** y un valor unitario de trastero de **428,40 €/m².**

Plazas de garaje:

N.º testigo	Portal inmobiliario	Localización	Precio
1	Idealista.com	C/ Hoya del Pedregal 28, Almatriche	8.550,00 €
2	Idealista.com	C/ Aconcagua 10, Lomo Verdejo	6.650,00 €
3	Idealista.com	C/ Ana Benítez 10, Lomo Verdejo	6.500,00 €
4	Idealista.com	C/ Pedro García Arocena, Ciudad del Campo	6.900,00 €
5	Idealista.com	Carretera a las Torres 21, Siete Palmas	6.095,00 €
6	Idealista.com	C/ Archivero Joaquín Blanco Montesdeoca 9, Siete Palmas	5.350,00 €
Valor medio € Plaza de garaje			**6.674,16667 €**

Cuarto trastero:

N.º testigo	Portal inmobiliario	Localización	Superficie construida m²	Precio €	Valor unitario €/m²
1	Idealista.com	C/ Ajui 1, Vecindario, Santa Lucía de Tirajana	3,00	1.600,00 €	533,33333 €
2	Idealista.com	C/ Hinojo 30, Vecindario, Santa Lucía de Tirajana	7,00	2.200,00 €	314,28571 €
3	Idealista.com	Av. de las Américas 12, El Tablero	4,00	1.500,00 €	375,00000 €
4	Idealista.com	Camino La Guitarrilla 61, Arucas	5,00	2.600,00 €	520,00000 €
5	Idealista.com	C/ Padre Hilario Domínguez 8, Bañaderos, Arucas	6,00	2.900,00 €	483,33333 €
6	Idealista.com	C/ Ipra. Farmacéutica María del Pino Suárez López 4, Telde	27,00	9.300,00 €	344,44444 €
Valor medio €/m² Trastero					**428,39947 €**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I0067754ad1041d1381207e334003091eV

I0067754ad1041d1381207e334003091eV

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

Se estima una superficie estándar de trastero de 5 m². De este modo, tras hallar el precio medio €/m² de trastero se obtiene finalmente un precio de unidad de trastero de **2.142,00 €.**

VIII.- El valor del suelo respecto al uso de garajes se ha calculado del siguiente modo:

1) Análisis del mercado.

Para establecer el valor en venta se han consultado muestras de mercado de distintos portales inmobiliarios en zonas lo más cercanas posible al ámbito espacial homogéneo del inmueble que se está valorando. Posteriormente, se aplican los correspondientes coeficientes de homogenización para obtener así muestras comparables. Todas ellas son de una tipología constructiva similar a la materializable en la finca objeto de valoración.

Plazas de garaje:

N.º testigo	Portal inmobiliario	Localización	Precio
1	Idealista.com	C/ Hoya del Pedregal 28, Almatriche	8.550,00 €
2	Idealista.com	C/ Aconcagua 10, Lomo Verdejo	6.650,00 €
3	Idealista.com	C/ Ana Benítez 10, Lomo Verdejo	6.500,00 €
4	Idealista.com	C/ Pedro García Arocena, Ciudad del Campo	6.900,00 €
5	Idealista.com	Carretera a las Torres 21, Siete Palmas	6.095,00 €
6	Idealista.com	C/ Archivero Joaquín Blanco Montesdeoca 9, Siete Palmas	5.350,00 €
Valor medio € Plaza de garaje			**6.674,16667 €**

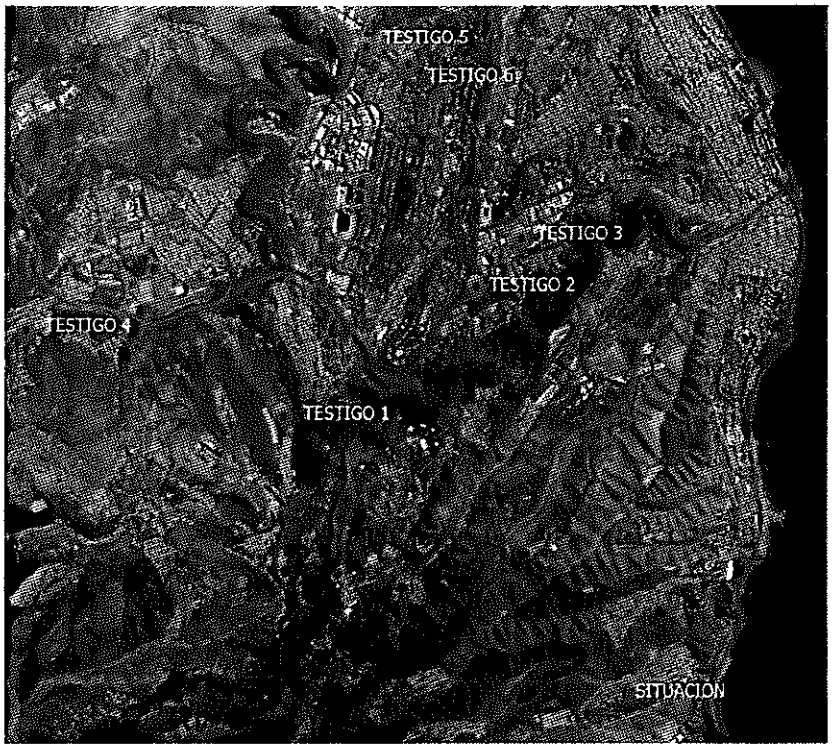
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

I00675f4ad1041d1381207e334003091eV

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I00675f4ad1041d1381207e334003091eV

Documento firmado por:
Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 01/04/2019 09:41

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30



Situación testigos de garaje

2) Homogenización de testigos

Debido a que el estudio de mercado se ha realizado en fechas posteriores a la fecha de valoración considerada, se deben homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del precio de la vivienda, calculado con los datos facilitados en la web http://www.ine.es del Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Vivienda (IPV), Base 2015, Índices por CCAA: general, vivienda nueva y de segunda mano. Canarias, Vivienda nueva. Se obtienen así los siguientes valores (Anexo 2 del informe de valoración):

- Índice precio vivienda nueva cuarto trimestre de 2014 (fecha de valoración) = **94,915**
- Índice precio vivienda nueva tercer trimestre de 2018 (Último Índice conocido, fecha restantes testigos) = **116,468**

- **Coeficiente a utilizar = 94,915 / 116,468 =0,81495**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

I0067754ad1041d1381207e334003091eV

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I0067754ad1041d1381207e334003091eV

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

1006754ad1041d1381207e334003091eV

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=1006754ad1041d1381207e334003091eV

Como ya se ha mencionado, los testigos utilizados provienen de portales inmobiliarios y, como norma general, siempre existe en la oferta inicial un margen de negociación entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión. Por ello, se establece un margen de negociación de un 5%.

N.º testigo	Valor testigo €	Coef. Homog. IPV	Factor de Neg.	Valor homogenizado €
1	8.550,00 €	0,81494	0,95	**6.619,35015 €**
2	6.650,00 €	0,81494	0,95	**5.148,38345 €**
3	6.500,00 €	0,81494	0,95	**5.032,2545 €**
4	6.900,00 €	0,81494	0,95	**5.341,9317 €**
5	6.095,00 €	0,81494	0,95	**4.718,70634 €**
6	5.350,00 €	0,81494	0,95	**4.141,93255 €**
VALOR MEDIO HOMOGENIZADO				**5.167,09311 €**

Se estima una superficie estándar de 25 m² construidos por plaza de garaje, incluida la parte proporcional de zonas comunes. De este modo, tras hallar el precio medio de una plaza de garaje se obtiene finalmente un precio de **206,68372 €/m²c garajes.**

3) Valor de venta

Módulo medio de venta Vivienda = **206,68 €/m²c.**

4) Pagos necesarios considerados

En este apartado se van a considerar, además de los costes de construcción, todos y cada uno de los gastos en los que incurriría un promotor tipo medio en una promoción de características similares a la analizada.

a) Coste de la construcción

Para calcular el coste de la construcción se toma el **coste de la construcción partiendo del Módulo Básico de la Construcción del Catastro**, según RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

de valores del suelo y de las construcciones correspondiente al municipio de Las Palmas de Gran Canaria en octubre de 2014.

a.1 Coste de la construcción según Catastro

El coste de construcción para octubre de 2014, partiendo del Módulo Básico de la Construcción del año 2008 (sobre la base del Módulo M), correspondiente a Las Palmas de Gran Canaria y actualizado al momento al que ha de referirse la valoración por aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, resulta:

650€/m² (MBC2 año 2008) x 1,02 x 1,01 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = **669,63 €/m²** MBC2 (actualizado año 2014).

Se toma el coeficiente categoría 4: **0,70** correspondiente a la tipología constructiva garajes (2.2.1.4), establecido en la Norma 20 del citado RD 1020/1993. Con ello, el coste de la construcción según Catastro para uso de garajes año 2014 asciende a: 669,63€/m² x 0,70 = **468,741 €/m²c**

a.2 Presupuesto ejecución material

Presupuesto de ejecución por contrata = 669,63 €/m²construido
Presupuesto de ejecución material P.E.M.: Presupuesto ejecución por contrata / 1,19 =
P.E.M. = 393,90 €/m²c

b) Honorarios facultativos

Se estiman los porcentajes sobre el coste de ejecución que se basa en los criterios de los correspondientes colegios profesionales. La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias en sesión celebrada el día 24 de julio de 2013 acordó disminuir los honorarios un 20%, por la situación económica en la que el sector de la construcción estaba inmerso a la fecha de valoración. La reducción se ha aplicado directamente sobre los porcentajes que estiman los distintos colegios profesionales.

Para aplicar el coeficiente por superficie se ha tenido en cuenta la superficie completa de la hipotética promoción.

- coeficiente Cs sobre la superficie total construida (hasta 400 m² **0,080**)
P.E.M. = 393,90 €/m²construido;

1006754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=1006754ad1041d1381207e334003091eV
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRÓNICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA | 29.03.2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
I006754ad1041d1381207e334003091eV
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad1041d1381207e334003091eV

- Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) 8,0% P.E.M. = 0,80 x (8,0 x 393,90 €/m²c) / 100) = 25,20960 €/m²c
- Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras 30% (H) = (30 x 25,20960 €/m²c) /100 = 7,56288 €/m²c
- Honorarios por Seguridad y Salud 35% Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras = (35 x 7,56288 €/m²c) /100 = 2,64701 €/m²c
- Honorarios de Ingeniero por proyecto y dirección 0,40% P.E.M. = (0,4 x 393,90 €/m²c) /100 = 1,57560 €/m²c

Total honorarios = 36,99509 €/m²construido

c) Impuestos que gravan la construcción y otros gastos

-Impuestos sobre construcciones e instalaciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las Palmas de Gran Canaria ICIO: 4,00 % P.E.M. = (4,00 x 393,90 €/m²c) /100 = 15,75600 €/m²c

Total licencia = 15,75600 €/m²construido vivienda

d) Seguro Decenal, Inspección Técnica y seguros

- Seguro decenal 1% P.E.M. = (1,00 x 393,90 €/m²c) /100 = 3,939 €/m²c
- Inspección Técnica (OCT) 1% P.E.M. = (1,00 x 393,90 €/m²c) /100 = 3,939 €/m²c
- Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% P.E.M. = (1,00 x 393,90 €/m²c) /100 = 3,939 €/m²c

Total seguros e Inspección Técnica en la obra = 11,81700 €/m²construido vivienda

TOTAL HONORARIOS, IMPUESTOS Y OTROS GASTOS = 36,99509 + 15,75600 + 11,81700 = **64,56809 €/m²construido vivienda**

e) Valor de la construcción Vc

Vc = Presupuesto ejecución por contrata (Presupuesto de Ejecución Material más gastos generales y beneficio industrial de constructor), impuestos que gravan la construcción y otros gastos necesarios.

Vc = 468,741 + 64,56809 = 533,30909 €/m²construido vivienda

5) Valor de repercusión del suelo (VRS)

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
I00675 4ad1041d1381207e334003091eV

Aplicando la fórmula recogida en el Artículo 22 del Reglamento de Valoraciones:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Vv = 206,68 €/m²c
K = 1,40
VRS = ((206,68 / 1,40) – 533,30909) = **- 385,68052 €/m²construido vivienda**

El uso de garaje es obligado según la normativa urbanística de aplicación, sin embargo, el valor de repercusión del suelo de dicho uso es negativo y por lo tanto el promotor no tendría beneficio respecto de este uso. Por ello en la presente valoración, y a la vista de dicho resultado y de la ausencia de beneficio del promotor, no se considera el uso de garaje.

XI.- La hoja de aprecio de la solicitante no se acepta por los siguientes motivos:

- Realiza la valoración de una superficie de parcela de 138,75 m². Sin embargo, únicamente se ha acreditado la titularidad de 125 m².

- Respecto a la **edificabilidad**, no se calcula la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, se aplica directamente una superficie edificable total de 391,30 m²c.

  Sin embargo, la parcela carece de aprovechamiento lucrativo por lo que se debe proceder al cálculo de la edificabilidad media según se establece en los artículos 20 y 21 del Reglamento de Valoraciones.

- Se presentan 6 ofertas de mercado de tipología vivienda plurifamiliar. Se indica la superficie construida pero no se especifica si incluye o no la **parte proporcional de zonas comunes**. Es necesario, en las valoraciones de viviendas plurifamiliares aplicar la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes.

- Se indica un **valor medio en venta** homogenizado de 1.200 €/m², sin embargo, no se observa que se realizara homogenización alguna. No se indican los coeficientes ni criterios aplicados para obtener dichos valores.

- Para calcular el coste de la construcción se toma el **coste de la construcción** partiendo del Módulo Básico de la Construcción del Catastro, según RD 1020/1993,

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I00675 4ad1041d1381207e334003091eV

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 26/03/2019 08:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

de 25 de junio, correspondiente al año 2005. Sin embargo, y siendo el último MBC publicado en el año 2008, éste es el valor del que se debe partir para dicho cálculo.

A dicho Módulo Básico de la Construcción, previamente calculado, se le aplica el coeficiente categoría 6: 0,95 correspondiente a la tipología constructiva residencial, "viviendas unifamiliares con carácter urbano, en línea o manzana cerrada" (1.2.2.6), establecido en la Norma 20 del RD 1020/1993. A este respecto:

- No procede aplicar el módulo referente a dicha **tipología de viviendas** unifamiliares cuando el estudio de mercado y la hipotética promoción planteada se ha referido a la tipología de viviendas plurifamiliares.
- Por otro lado, siendo la categoría 4 referente a una **calidad constructiva** estándar, la categoría 6 queda muy por debajo de aquella y sin embargo, aplica costes de construcción superiores a los correspondiente para viviendas VPO, cuya categoría es 4.

- Se fijan los honorarios técnicos profesionales aplicando un porcentaje sobre el coste de construcción de contrata sin especificar por qué se utilizan dichos coeficientes y no otros, ni de dónde se han obtenido los mismos.

- Se obtiene el **coste total de la construcción Vc** sumando el coste de construcción de contrata y el coste de los Honorarios Técnicos, resultando un valor de 749,71 €/m². Es criterio de esta Comisión calcular de forma pormenorizada todos y cada uno de los gastos que tendría un promotor para realizar la hipotética promoción considerada según se ha desarrollado en este Informe de Valoración.

Además, los valores utilizados deben estar actualizados al momento al que ha de referirse la valoración aplicando, en su caso, los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

Por lo expuesto,

SE ACUERDA que el justiprecio de la finca con referencia catastral 8343124DS5084DS0001AE sita en la [redacted] MIL NOVECIENTOS OCHENTA EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (11.980,98 €), cifra a la que hay que aplicar el 5% de premio de afección, por lo que asciende a **DOCE MIL QUINIENTOS OCHENTA EUROS CON TRES CÉNTIMOS (12.580,03€).**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=1006754ad1041d1381207e334003091eV

1006754ad1041d1381207e334003091eV

Documento firmado por: Fecha/hora
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 06/03/2019 13:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer por los particulares afectados recurso potestativo de reposición ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, o alternativamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas de Gran Canaria, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro que consideren pertinente.

Por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa."

Y para que surta los efectos oportunos expido la presente en Las Palmas de Gran Canaria, haciendo constar que la aprobación del acta no se incluyó en el orden del día de esa sesión, por lo que su aprobación está pendiente de la próxima sesión de la Comisión.

LA PRESIDENTA	LA SECRETARIA
Ana Mª Quintana López	**Mª Guayarmina Quintana López**

I00675 4ad1041d1381207e334003091eV

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I00675 4ad1041d1381207e334003091eV

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 03/04/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
4006754ad1051d15b2507e32c303091eq

Profesional
Dei Inmobiliaria

Dei Inmobiliaria
las palmas de gran
canaria

928 926
485
Ref.: 17.0063



Nota personal

Piso en venta en calle Guantánamo

Cono Sur, Las Palmas de Gran Canaria

170.000 €

95 m² 3 hab. 2ª planta exterior con ascensor Garaje incluido

Características básicas

95 m² construidos
3 habitaciones
2 baños
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación sur
Certificación energética:
(IPE no indicado)

Edificio

Planta 2ª exterior
Con ascensor

Comentario del anunciante

"Zona del salto del negro. Piso, 3 dormitorios, 2 baños, cocina, salon-comedor y garaje. (vistas preciosas)
solo 6 vecinos. A 10 minutos del centro de la ciudad, en una zona buena y tranquila, cerca de todos los servicios. Deja los muebles menos las camas y television."

Ubicación

Calle Guantánamo
Barrio Cono Sur
Distrito Carretera del Centro - Cono sur
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=4006754ad1051d15b2507e32c303091eq

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/03/2019 09:31

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:
CERTIFICADO SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora:
25-03-2019 14:31

ENTRADA
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
4006754ad1051d15b2507e32c303091eq
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=4006754ad1051d15b2507e32c303091eq

ENTRADA
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Profesional

RE/MAX Lanzago...
Las Palmas de Gran Canaria

928 925 527
Ref.: 3459-088...



Nota personal

Piso en venta en Guantánamo

Cono Sur, Las Palmas de Gran Canaria

139.420 €

112 m² 3 hab. Bajo exterior con ascensor Garaje incluido

Características básicas

112 m² construidos, 95 m² útiles
3 habitaciones
2 baños
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Certificación energética: en trámite
Acceso adaptado a personas con movilidad reducida

Edificio

Bajo exterior
Con ascensor

Comentario del anunciante

"Las Palmas de Gran Canaria, Salto del Negro. Estupendo y cómodo piso moderno, y muy bien conservado con tan sólo ocho años de construcción. Con una distribución muy funcional en sus 112m2 construidos, de los cuales 12m2 se corresponde con un patio de uso privativo semitechado. Distribuido en tres dormitorios amplios con armarios empotrados, toda la carpintería interior de muy buena calidad y muy bien conservada, ventanas exteriores de aluminio y con doble acristalamiento, dos baños de uso muy práctico y actual, uno de ellos tipo suite en el dormitorio principal, salón amplio, independiente, muy luminoso y bien airado, dando privacidad en relacion con la parte privada e íntima del piso. Cocina excelentemente equipada con lo básico por lo que no incluye nevera. Muy amplia, luminosa, con bastante calidad en armarios y encimera, equipos de la marca TEKA, con espacio para mesa de comedor, solana amplia para

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

4006754ad1051d15b2507e32c30309teq

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=4006754ad1051d15b2507e32c30309teq

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/03/2019 9:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
4006754ad1051d15b2507e32c303091eq
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=4006754ad1051d15b2507e32c303091eq

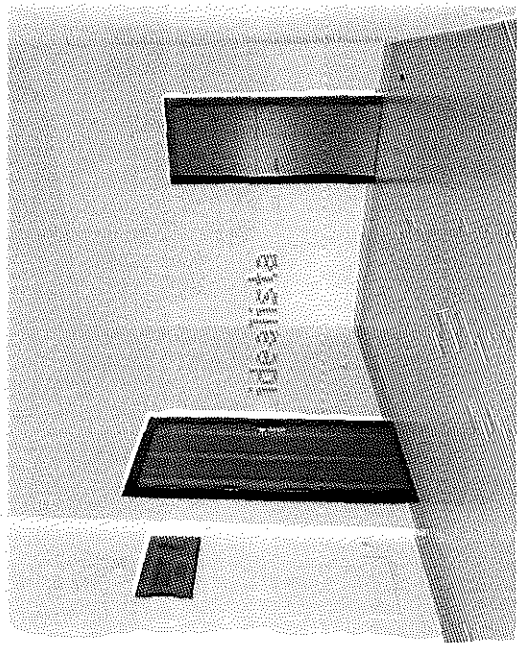
termo calentador y lavadora, patio en zona de dormitorios con acceso de uso privativo para uso múltiple, luminaria led en baños, cocina y pasillo. Plaza de garaje incluida en el precio, el edifico dispone de ascensor. Dato importante para llegar a la vivienda hay 5 escalones, aunque están adaptados con silla especial para minusvalía y la azotea NO es transitable. Para mayor información, no dude en ponerse en contacto con nosotros."

Ubicación

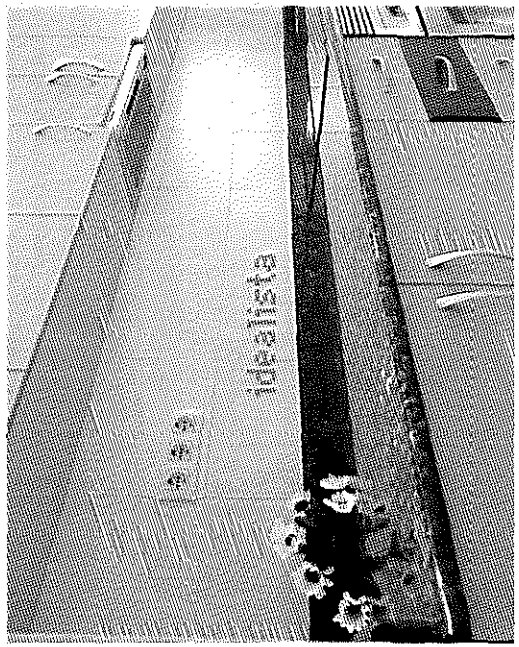
Guantánamo
Urb. Salto del Negro
Barrio Cono Sur
Distrito Carretera del Centro - Cono sur
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 01/04/2019 13:31







Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANA... Fecha/hora: 29/03/2019 09:31

ENTRADA
2019 - 49507 | 29/03/2019 09:30
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
4006754ad1051d15b2507e32c303091eq
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=4006754ad1051d15b2507e32c303091eq

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
4006754ad1051d15b2507e32c303091eq

idealista

Profesional [redacted]

Inmobiliarias 928 49 11 75

HZ Canteras
Las Palmas de Gran Canaria

928 925 210
Ref.: LB2633



Nota personal

Piso en venta en calle Lérida, 53

Cono Sur, Las Palmas de Gran Canaria

88.500 €

88 m² 2 hab. 1ª planta exterior sin ascensor

Características básicas

88 m² construidos, 70 m² útiles
2 habitaciones
1 baño
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación sur, este
Construido en 1987
Certificación energética: en trámite

Edificio

Planta 1ª exterior
Sin ascensor

Comentario del anunciante

"Bonito piso en PEDRO HIDALGO.
Distribuye una cocina, salón-comedor, estar, distribuidor, baño contemporáneo y dos dormitorios (uno doble).
Incluye cuarto de lavado en la azotea, a la que tienen acceso y derecho de uso sólo dos vecinos.
Luminoso, en primera planta (sin ascensor), muy tranquilo (dos vecinos, uno por planta), con vista abierta y acceso cómodo.
Información: El precio de venta No incluye impuestos propios de la transmisión, gastos de notaría, registro, ni cualquier otro que según ley pueda corresponder al comprador.
Los datos expuestos son meramente orientativos y se encuentran sujetos a errores u omisiones involuntarias."

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=4006754ad1051d15b2507e32c303091eq

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANA | 29/03/2019 09:31

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:
Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 27/03/2019

ENTRADA
2019 - 49507 | 29/03/2019 09:30
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

4006754ad1051d15b2507e32c303091eq

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=4006754ad1051d15b2507e32c303091eq

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

Profesional
CENTURY 21 Canteras

Century 21 Cant...
las palmas de gran canaria

928 924 935
Ref.: 0069-001...



Nota personal

Piso en venta en calle Farnesio

Carretera del Centro, Las Palmas de Gran Canaria

129.000 €

77 m² 2 hab. Bajo con ascensor

Características básicas

77 m² construidos, 74 m² útiles
2 habitaciones
1 baño
Armarios empotrados
Orientación norte
Construido en 2010
Certificación energética: no indicado

Edificio

Bajo
Con ascensor

Comentario del anunciante

"Maravilloso piso nuevo, amueblado, a cuatro minutos de vegueta, en edificio de categoría, con 5 vecinos.
La vivienda consta de dos dormitorios espaciosos, cocina de teka, amplio salón comedor, patio privado, vistas a santa ana y al mar y trastero con ducha de 18 m2 (posible gimnasio).
Calidades y diseño sofisticado. Fibra óptica en todas las habitaciones.
Facilidad de aparcamiento en la misma calle, zona muy tranquila.
Ascensor. Piso bajo. ¿crees en los flechazos? ¡este es uno!
¡posibilidad de alquiler con opción a compra con grandes facilidades! (ref: 0069-00192)."

Ubicación

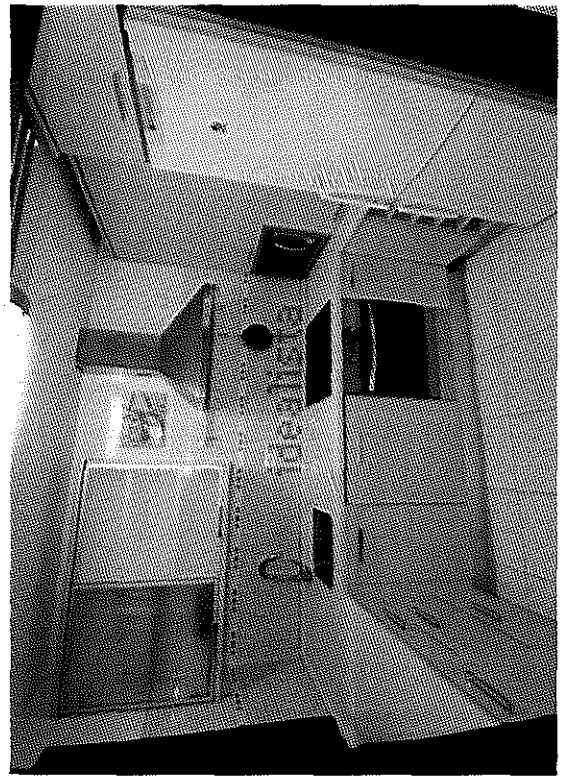
Calle Farnesio
Barrio Carretera del Centro
Distrito Carretera del Centro - Cono sur
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

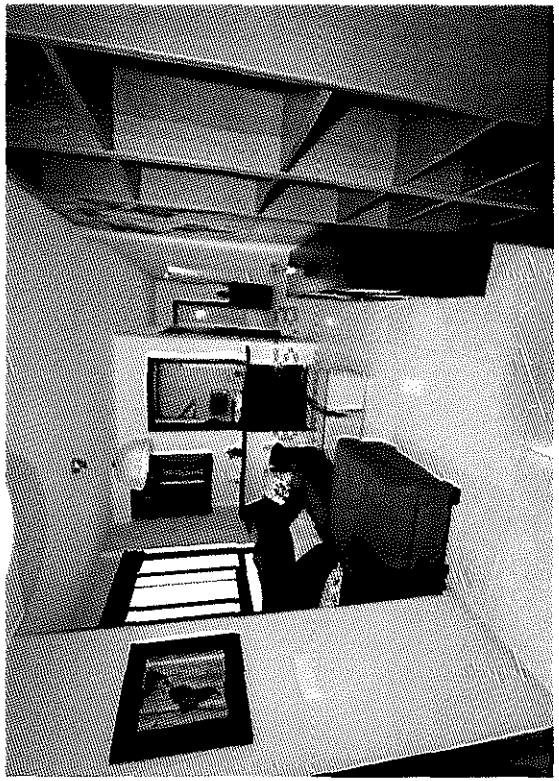
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=4006754ad1051d15b2507e32c303091eq
4006754ad1051d15b2507e32c303091eq

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29-03-2019 09:31







Documento firmado por:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora:
29/03/2019 09:31

ENTRADA
2019 - 49507 | 29/03/2019 09:30
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
4006754ad1051d15b2507e32c303091eq
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=4006754ad1051d15b2507e32c303091eq

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
4006754ad1051d15b2507e32c303091eq
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=4006754ad1051d15b2507e32c303091eq

idealista

Particular
María

El anunciante prefiere ser contactado solo por correo.
Anuncio: 36750122



Nota personal

Piso en venta en calle Schubert, 11

Cono Sur, Las Palmas de Gran Canaria

100.000 €

80 m² 3 hab. 1ª planta exterior sin ascensor Garaje opc. 8.000 €

Características básicas

80 m² construidos
3 habitaciones
1 baño
Terraza
Plaza de garaje por 8.000 eur adicionales
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación sur
Certificación energética: en trámite

Edificio

Planta 1ª exterior
Sin ascensor

Comentario del anunciante

"Precioso piso a la entrada de la ciudad, cerca de zona hospitalaria y juzgados. Consta de 3 dormitorios (uno de ellos con un vestidor), un salón, un baño, cocina independiente, un patio interior y otro exterior. Zona con bonitas vistas y muy tranquila. Bien comunicada con transporte público cerca. Opcional plaza de garaje."

Publicidad

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA | 01/04/2019 08:31

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:
Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SIGE ELECTRONICO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 02/05/2019 09:31

ENTRADA
2019 - 49507 | 29/03/2019 09:30
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

4006754ad1051d15b2507e32c303091eq

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=4006754ad1051d15b2507e32c303091eq

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30
4006754ad1051d15b2507e32c303091eq
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=4006754ad1051d15b2507e32c303091eq

idealista

Particular
Hector

651 605 066
Anuncio: 83047438



Nota personal

Piso en venta en camilo jose cela, 82

Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

115.000 €

70 m² 2 hab. 1ª planta exterior sin ascensor

Características básicas

70 m² construidos
2 habitaciones
1 baño
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Certificación energética: A
(IPE no indicado)

Edificio

Planta 1ª exterior
Sin ascensor

Comentario del anunciante

Esta descripción ha sido traducida automaticamente y puede que no sea muy precisa. Ver descripción original en español

powered by Google Translate

"Hermoso apartamento en El Fondillo, muy cerca del campus universitario de Tafira. Zona muy tranquila con fácil aparcamiento. El apartamento tiene todas las comodidades, se vende completamente amueblado y listo para entrar a vivir.
Cocina totalmente equipada con horno, nevera y lavavajillas con poco uso.
Cuenta con dos habitaciones, sala y cocina, pequeño patio donde se cuida y lavadora nueva.
También cuenta con una sala posterior en la planta baja del edificio. Comunidad de pocos vecinos"

642

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 05/2019 09:31

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:
CENTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)
Fecha/hora:
29/03/2019 09:31

ENTRADA
2019 - 49507 | 29/03/2019 09:30
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

4006754ad1051d15b2507e32c303091eq

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=4006754ad1051d15b2507e32c303091eq

ENTRADA

2019 - 49507 | 29/03/2019 09:30

REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

g006754ad1061d1638107e323703091em

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=g006754ad1061d1638107e323703091em

Gobierno de Canarias

Justificante de salida

SIR

GOBIERNO DE CANARIAS
REGISTRO DE ENTRADA/SALIDA
S.G.T. POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD GC

Tipo de Salida Externa
Ejercicio 2019

PRESENTACION	
Signatura	
Fecha	28/03/2019
Hora	08:35:36

REG. E/S	
Nº General	159709
Nº Registro	PTSS/4550
Fecha	28/03/2019
Hora	08:35:36

Administración origen

A05017178	SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
O00009830	S.G.T. DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
26.40.60.00	COMISION DE VALORACIONES DE CANARIAS

Administración destino

L01350167	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
O00004148	REGISTRO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Documento	Tamaño	Validez	Huella digital
ADJUNTO	85 Kb	Original	SHA-256:e3b0c44298fc1c149afbf4c8996fb92427ae41e4649b934ca495991b7852b855

Anexo	Tamaño	Validez	Huella digital
ACUERDO	3 Mb	Original	SHA-256:e3b0c44298fc1c149afbf4c8996fb92427ae41e4649b934ca495991b7852b855
TESTIGOS	4 Mb	Copia electrónica auténtica	SHA-256:e3b0c44298fc1c149afbf4c8996fb92427ae41e4649b934ca495991b7852b855

699

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

Gobierno de Canarias

Justificante de salida

GOBIERNO DE CANARIAS
REGISTRO DE ENTRADA/SALIDA
S.G.T. POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD GC

Tipo de Salida Externa
Ejercicio 2019

PRESENTACION
Signatura
Fecha 28/03/2019
Hora 08:35:36

REG. E/S	
Nº General	159709
Nº Registro	PTSS/4550
Fecha	28/03/2019
Hora	08:35:36

Resumen	REMISIÓN ACUERDO ADOPTADO POR LA CVC, EL 20/03/2019, EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE 18/2015
Observaciones	

Otros datos

Tipo de transporte	**Número de transporte**
Fecha documento	**Referencia**
Usuario [redacted]	**D.N.I. Usuario**

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, a 28 de marzo de 2019

g006754ad1061d1638107e32370309 1em

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=g006754ad1061d1638107e32370309 1em

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) 29/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 56645/2019

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ORVE ELL

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	Sin documento
GOBIERNO DE CANARIAS-CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD	

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	Las Palmas de Gran Canaria	35007

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	PROFESOR AGUSTIN MILLARES	0					

Teléf./Fax	Correo Electrónico

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Vía Telemática

Documentos Aportados

- COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS EXPTE. 18/2015
- ANEXO
- ANEXO 1
- ORVE 9709-5685

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

En Las Palmas de Gran Canaria a 29 de marzo de 2019

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS-CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

"La firma implica la aceptación plena y sin reservas de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria pueda utilizar, tanto el número de teléfono como la dirección de correo electrónico, como datos para la identificación del ciudadano en su relación con el Ayuntamiento por medios electrónicos, y el reconocimiento que los datos proporcionados han sido introducidos de forma voluntaria y responden con veracidad a la situación real de titularidad, debiendo comunicar cualquier modificación que afecte a los mismos."

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS-CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD

"El responsable del tratamiento de sus datos es AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. Sus datos serán tratados con la finalidad de gestión de su solicitud. La legitimación para el uso de sus datos está basada en el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable. No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal. Los datos serán destruidos una vez realizado el trámite y/o finalizados los periodos legales de conservación.
En el caso de aportar datos personales de terceras personas, el firmante declara que los datos de terceros son ciertos y que se ha informado y obtenido el consentimiento para el tratamiento de datos por parte de esta entidad eximiendo a AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA de cualquier responsabilidad por dicho incumplimiento.
Los interesados podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad dirigiéndose a los Registros Generales del Ayuntamiento, mediante la sede electrónica, sedelectronica.laspalmasgc.es, o remitirlos por correo postal o electrónico. Igualmente, puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos si considera que sus derechos han sido vulnerados. Dato de contacto del Delegado de Protección de Datos: protecciondedatos@ayto.laspalmasgc.es. Puede consultar/solicitar información ampliada sobre protección de datos en http://www.laspalmasgc.es/es/otras-secciones/privacidad/"

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=4006754ad1061d0ed6707e328503091eq

4006754ad1061d0ed6707e328503091eq

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA) | 29/03/2019 09:31

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2019 - 49507
29/03/2019 09:30

Excelentísimo Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

4006754ad1061d0ed6707e328503091eq

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=4006754ad1061d0ed6707e328503091eq

"El responsable del tratamiento de sus datos es AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. Sus datos serán tratados con la finalidad de gestión de su solicitud. La legitimación para el uso de sus datos está basada en el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable. No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal. Los datos serán destruidos una vez realizado el trámite y/o finalizados los periodos legales de conservación.
En el caso de aportar datos personales de terceras personas, el firmante declara que los datos de terceros son ciertos y que se ha informado y obtenido el consentimiento para el tratamiento de datos por parte de esta entidad eximiendo a AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA de cualquier responsabilidad por dicho incumplimiento.
Los interesados podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad dirigiéndose a los Registros Generales del Ayuntamiento, mediante la sede electrónica, sedelectronica.laspalmasgc.es, o remitirlos por correo postal o electrónico. Igualmente, puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos si considera que sus derechos han sido vulnerados. Dato de contacto del Delegado de Protección de Datos: proteccióndedatos@ayto.laspalmasgc.es.
Puede consultar/solicitar información ampliada sobre protección de datos en http://www.laspalmasgc.es/es/otras-secciones/privacidad/"

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	29.03.2019 09:31

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ORVE ELL

(04) Servicio de Urbanismo

Nº Registro: 2019 - 49507 29/03/2019

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

RECIBO DE PRESENTACIÓN

A fecha 29/03/2019, a las 09:31 horas, se ha presentado presencialmente, el apunte que sigue en el LIBRO GENERAL DE REGISTRO DE ENTRADA de esta entidad.

Datos Generales

Nº Anotación Registral: 2019 - 49507
Fecha y Hora de Registro de Entrada: 29/03/2019 09:30:00
Nº Solicitud: 2019-56645

Titular o Interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	Sin documento
GOBIERNO DE CANARIAS-CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD	

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	**LAS PALMAS**	**Las Palmas de Gran Canaria**	**35007**

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	**PROFESOR AGUSTIN MILLARES**	**0**					

Teléf./Fax	Correo Electrónico

Extracto

ASUNTO: ORVE ELL
EXPONE:
SOLICITA: se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

Documentos Aportados

- 0QVIVTIRBTUIFTIRPIFRFU1RJR09TjXP6e1.pdf - 9DB1F2E4CEBBC7DCEBE5CC61AA7CB713EC581521
- 1QyAxOCAyMDE1IFNBTFRPIE5FR1JPLkdVQU5BSIVBVE9BTkVYTyA5YM31d1.pdf - 50F0D3723310E652641D58A8959B3F32B41496CC
- 2TESTIGOSVIVIENDASconcatastros1.pdf - 96C19C73F34F86D10CCE827B893C9AA6C3F590DF
- 3JustificanteS159709PTSS455028032019083536201903 28.0835411.pdf - 0ADA81127657531D7855A853DB8DDE5A2DFD2ACA
- Solicitud - Instancia.pdf - 098C553010245B52A4F093CAE42034F4C0346267

g006754ad10d1d0ec4807e305103091ex

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=g006754ad10d1d0ec4807e305103091ex

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	29/03/2019 09:31

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD ADMINISTRATIVA DE ATENCIÓN A LA CIUDAD
DISTRITO CENTRO
11 JUN 2014
REGISTRO GENERAL
ENTRADA
Nº 96922

Solicitud de Expropiación Forzosa

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] Código Postal
ESPAÑA LAS PALMAS LAS PALMAS 35003

Tipo Vía	[redacted]	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
[redacted]	[redacted]	47				K	K

[redacted] Correo Electrónico
[redacted] /KKKKKKK mmartin@grancanaria.com

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Correo Ordinario

- Domicilio del Interesado

Documentos Aportados

- Título de propiedad
- Plano de situación (Acceso al Plano) y delimitación, MEDICIÓN TOPOGRÁFICA (INCLUYE PLANO SITUACIÓN, LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ENCAJE CATASTRAL)
- Nota simple del Registro de la Propiedad
- ACUERDO DE ALTERACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN CATASTRAL.

Expone

Que habiéndose aprobado el Plan General Municipal de Ordenación que legitima la expropiación de las parcelas afectadas y dándose los requisitos exigidos para las mismas

Solicita

Que teniendo por presentado esta solicitud, se articulen los mecanismos necesarios a fin de iniciar expediente de expropiación

En Las Palmas de Gran Canaria a 06 de junio de 2014

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

DELEGACIÓN ESPECIAL DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE LAS PALMAS

GERENCIA REGIONAL DEL CATASTRO
DE CANARIAS

Procedimiento: Declaración (modelo 903N)
Expediente: 00075471.35/13 **Documento:** 01635335

CT3500092414850016353 35

[redacted]

ACUERDO DE ALTERACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN CATASTRAL

Vista la Declaración (modelo 903N) presentada por [redacted] con [redacted], una vez realizadas las comprobaciones oportunas y tras examinar la documentación aportada, esta Gerencia, en virtud de las competencias que tiene atribuidas[1], acuerda INSCRIBIR la alteración catastral[2] acreditada de los bienes inmuebles que se relacionan (total inmuebles:1), conforme a los datos descriptivos que se detallan en el presente acuerdo.

Dichas alteraciones tendrán efectos en el Catastro Inmobiliario desde el 26 de febrero de 2009.

RECURSOS Y RECLAMACIONES[3]

Contra este acuerdo puede interponer reclamación económico-administrativa, de modo diferenciado para cada uno de los inmuebles que constituyen su objeto, ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional en el plazo de UN MES, contado a partir del día siguiente al de su recepción. No obstante, se podrá interponer directamente ante el Tribunal Económico-Administrativo Central si el valor catastral del bien inmueble es superior a 1.800.000 euros. Cuando la reclamación se tramite por el procedimiento abreviado, las alegaciones necesariamente deberán contenerse en el propio escrito de interposición y, además, se deberá adjuntar copia del acto que se impugna y las pruebas que se estimen oportunas.

Con carácter potestativo y previo a dicha reclamación puede interponer recurso de reposición ante esta Gerencia en el mismo plazo, no siendo posible la interposición simultánea de ambos recursos.

La reclamación económico-administrativa y el recurso de reposición deberán dirigirse en todo caso a esta Gerencia.

Las Palmas de Gran Canaria, 18 de febrero de 2014

GERENTE REGIONAL

[redacted]

Documento firmado electrónicamente con código seguro de verificación (CSV): 43GVMVBW2RZJ35BM

[1] Artículo 4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo) y R.D. 390/1998, de 13 de marzo, por el que se regulan las funciones y la estructura orgánica de las Delegaciones de Economía y Hacienda (BOE de 14 de marzo).
[2] Artículo 16 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
[3] Artículos 222 y siguientes de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

CSV: 43GVMVBW2RZJ35BM (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
CORREO ELECTRÓNICO
gerencia.canarias@catastro.minhap.es

Para mayor información o concertar cita previa
Línea Directa del Catastro 902 37 36 35
www.catastro.minhap.es

AVENIDA PRIMERO DE MAYO 19
35002 Las Palmas de Gran Canaria
TEL. 928432937
FAX 928380959

Mod. ENF0100N

Procedimiento: Declaración (modelo 903N)
Expediente: 00075471.35/13 **Documento:** 01635335



RELACIÓN DE BIENES INMUEBLES	
REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN
35017A0 1300240 0000 EL	Polígono 013 Parcela 00240 Paraje LOMO DE SAN PEDRO - LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

Total bienes inmuebles: 1

CSV: 43GVMYBW2RZJ35BM (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)



DELEGACIÓN ESPECIAL DE CANARIAS
Y HACIENDA DE LAS PALMAS
GERENCIA REGIONAL DEL CATASTRO
DE CANARIAS

Procedimiento: Declaración (modelo 903N)
Expediente: 00075471.35/13 **Documento:** 01635335

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

CLASE	REFERENCIA CATASTRAL	POLIGONO	PARCELA	USO	SUPERFICIE DE SUELO (m2)	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
RUSTICO	35017A0 1300240 0000 EL	013	00240	Agrario	4.218	100,000000

LOCALIZACION	NUMERO - PUNTO KILOMETRICO	BLOQUE - ESCALERA / PLANTA - PUERTA
[redacted]		
LAS PAL[redacted]		

TITULARES CATASTRALES

NIF / NIE	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL	DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE	PORCENTAJE
[redacted]	[redacted]	Propiedad Plena	25,00
[redacted]	[redacted]	Propiedad Plena	25,00
[redacted]	[redacted]	Propiedad Plena	25,00
[redacted]	[redacted]	Propiedad Plena	25,00

VALORACIÓN DEL SUELO

SUELO AGRARIO

SUBPARCELA	SUPERFICIE (Hs.)	CALIFICACION CATASTRAL		INTENSIDAD PRODUCTIVA	TIPO EVALUATORIO		VALOR (€)
		CODIGO	DESCRIPCION		EJERCICIO	IMPORTE (€/Hs.)	
0	0,4218	E-	Pastos	02	1989	0,090152	0,66

TOTAL SUELO AGRARIO 0,66

VALORES CATASTRALES

AÑO	VALOR SUELO AGRARIO (€)	VALOR CATASTRAL TOTAL (€)
2014	1,45	1,45

Impuesto sobre Bienes Inmuebles

AÑO	BASE IMPONIBLE (€)	VALOR BASE (€)	REDUCCION (€)	ULTIMO AÑO CON REDUCCION	BASE LIQUIDABLE (€)
2014	1,45				1,45

A título informativo, se le indica que el **Ayuntamiento del lugar en que se localiza el inmueble** determinará en su momento la cuota del **Impuesto sobre Bienes Inmuebles,** considerando el tipo de gravamen por él establecido y, en su caso, las bonificaciones o exenciones que resulten de aplicación.

CSV: 43GVMVRW2RZ135RM (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Para mayor información o concertar cita previa
Línea Directa del Catastro 902 37 36 35
www.catastro.minhap.es

DELEGACION ESPECIAL DE ECONOMIA Y HACIENDA DE LAS PALMAS

GERENCIA REGIONAL DEL CATASTRO DE CANARIAS

INFORMACIÓN DE LOS DATOS DEL BIEN INMUEBLE RÚSTICO Y SU VALORACIÓN

Identificación del bien inmueble

- **Clase:** RÚSTICO.
- **Uso:** destino de la edificación o dependencia principal del bien inmueble a los efectos de la disposición transitoria decimoquinta del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- **Superficie de suelo:** se indica en el caso de parcelas construidas sin régimen de división horizontal.
- **Porcentaje de participación:** del bien inmueble respecto de la finca.

Titulares Catastrales

Personas naturales y jurídicas dadas de alta en el catastro por ostentar, sobre la totalidad o parte del bien inmueble, la titularidad de un derecho de propiedad plena o menos plena, concesión administrativa sobre el mismo o sobre los servicios públicos a que se halle afecto, derecho real de superficie o derecho real de usufructo. No lo son, pero constan a los exclusivos efectos informativos, quienes ostenten un derecho real de disfrute sometido a imputación de rentas inmobiliarias en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Datos de valoración

- **MBC:** importe del Módulo Básico de Construcción asignado al municipio.
- **MBR:** importe del Módulo Básico de Repercusión de suelo de menor cuantía de los asignados al municipio.
- **MBR (orden ministerial):** importe del mínimo de los MBR que resulta de aplicación a los efectos previstos en la Orden EHA/3188/2006.

Suelo agrario

- **Subparcela:** cada parte de la parcela que ofrece uniformidad en el cultivo o aprovechamiento e intensidad productiva.
- **Calificación catastral:** denominación según la clasificación del cultivo o aprovechamiento establecida a efectos del Catastro Inmobiliario.
- **Intensidad productiva:** calidad y aptitud del terreno para la producción agraria, según la clase de cultivo o aprovechamiento.
- **Tipo evaluatorio:** rendimiento teórico, a efectos catastrales, por cada clase de cultivo o aprovechamiento e intensidad productiva.
- **Valor:** de cada subparcela, de acuerdo a lo establecido en la disposición transitoria segunda del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Suelo rústico ocupado por construcción

- **Superficie:** de suelo ocupado por cada unidad constructiva.
- **Uso:** de cada unidad constructiva existente en la parcela.
- **Coeficiente:** el aplicado a los efectos previstos en la Orden EHA/3188/2006.
- **Valor unitario resultante:** se obtiene aplicando al importe del MBR el coeficiente.
- **Valor:** de cada unidad constructiva, resultado de multiplicar la superficie por el valor unitario resultante, los coeficientes correctores que resulten de aplicación y, en su caso, el coeficiente RM. En comunidades de propietarios, se aplicará además el coeficiente resultante de la relación entre la superficie construida correspondiente al inmueble y la total.

Construcción

- **Escalera/Planta/Puerta:** se indicará, en su caso, el lugar donde se ubica el local objeto de valoración.
- **Superficie:** de cada local indicado, incluye, en su caso, la que corresponda imputar de porches y terrazas. En silos y depósitos indica volumen (m^3).
- **Destino:** uso específico del local objeto de valoración.
- **% de reparto:** en su caso, indica el porcentaje que le corresponde del elemento común indicado de la finca.
- **MBC:** número de orden del Módulo Básico de Construcción asignado al municipio.
- **Tipología:** si la construcción es convencional, la que corresponda de las definidas en las normas técnicas de aplicación según su uso, clase, modalidad y categoría. En caso de valoración singularizada: PRESA presa.
- **Coef.:** el que corresponda según la Tipología.
- **Coeficientes aplicados:** aparecerán, en caso de aplicación, los coeficientes correctores del valor de la construcción, así como los que se aplican conjuntamente al suelo y a la construcción, previstos en las normas técnicas de aplicación.
- **Importe MBC:** importe del Módulo Básico de Construcción asignado al municipio.
- **Valor:** de cada local, es el resultado de multiplicar la superficie por el importe del MBC, el coeficiente correspondiente a la tipología edificatoria, los coeficientes correctores que resulten de aplicación y, en su caso, el coeficiente RM. En elementos comunes se aplicará además el porcentaje de reparto.

PONENCIAS APROBADAS DE 1982-86 y 1987-89

Normas Técnicas Orden de 22 de septiembre de 1982 (BOE de 5 de octubre) y Orden de 3 de julio de 1986 (BOE de 11 de julio)

Coeficientes correctores del valor de la construcción:

J ó 1 Antigüedad
K ó 2 Uso
L ó 3 Estado de conservación

Coeficientes correctores conjuntos:

M ó 2 1 Depreciación funcional
N ó 2 2 Viviendas interiores
O ó 2 3 Fincas afectadas por cargas singulares (P)
P ó 2 4 Fincas afectadas por situaciones especiales (Q)
Q ó 2 5 Fincas de uso singular no lucrativo (R)
R. Apreciación o depreciación económica (sólo aplicable en las ponencias aprobadas según Orden de 3 de julio de 1986)

( ) Denominación en la Orden de 22 de septiembre de 1982

Valor catastral: se obtiene de la aplicación de la ponencia de valores y la Orden EHA/3188/2006. Suma del valor del suelo rústico ocupado y la construcción, corregidos por los coeficientes que resulten de aplicación. En su caso se añadirá el valor del suelo agrario.

PONENCIAS APROBADAS DE 1990 A 1993

Normas Técnicas Orden de 28 de diciembre de 1989 (BOE de 30 de diciembre)

Coeficientes correctores del valor de la construcción:

G Antigüedad
H Estado de conservación

Coeficientes correctores conjuntos:

I Depreciación funcional o inadecuación
J Viviendas y locales interiores
K Fincas afectadas por cargas singulares
L Fincas afectadas por situaciones especiales extrínsecas
N Apreciación o depreciación económica

Valor catastral: se obtiene de la aplicación de la ponencia de valores y la Orden EHA/3188/2006. Suma del valor del suelo rústico ocupado y la construcción, corregidos por los coeficientes que resulten de aplicación. En ponencias aprobadas en el año 1993, a esta suma se le aplicará el coeficiente RM (0,50) de relación al mercado, aprobado por Resolución de 15 de enero de 1993 del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. En su caso se añadirá el valor del suelo agrario.

PONENCIAS APROBADAS A PARTIR DE 1994

Normas Técnicas: RD 1020/93 de 25 de junio de 1993 (BOE de 22 de julio)

Coeficientes correctores del valor de la construcción:

H Antigüedad de la construcción
I Estado de conservación

Coeficientes correctores conjuntos:

J Depreciación funcional o inadecuación
K Viviendas y locales interiores
L Fincas afectadas por cargas singulares
M Fincas afectadas por situaciones especiales extrínsecas
N Apreciación o depreciación económica

Valor catastral: se obtiene de la aplicación de la ponencia de valores y la Orden EHA/3188/2006. Suma del valor del suelo rústico ocupado y de la construcción, corregidos por los coeficientes que resulten de aplicación multiplicada por el coeficiente RM (0,50 de referencia al mercado, aprobado por Orden de 14 de octubre de 1998. En su caso se añadirá el valor del suelo agrario.

En caso de un bien inmueble con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá superar dicho precio.

Impuesto sobre bienes inmuebles

De conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, la base imponible está constituida por el valor catastral del bien inmueble y la base liquidable es el resultado de practicar, en su caso, en la base imponible la reducción regulada en el citado texto refundido.

Normativa de aplicación

- Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.
- Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio (BOE de 22 de julio).
- Real Decreto 417/2006, de 7 de abril (BOE de 24 de abril).
- Orden de 14 de octubre de 1998 (BOE de 20 de octubre).
- Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril (BOE de 5 de mayo).
- Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre (BOE de 18 de octubre).

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

CSV: 43GVMVBW2RZJ35BM (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

[redacted]
C/. Buenos Aires, [redacted]
35002 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Tlf.: 928 367 855 / 56 - Fax: 928 380 332

NOTARIA DE D. MIGUEL RAMOS LINARES
NIHIL PRIUS FIDE
LAS PALMAS

NUMERO TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE. ---------

ESCRITURA DE DECLARACION DE OBRA NUEVA, DIVISIÓN EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ADICIÓN DE OTRAS DE ACEPTACION DE HERENCIAS, ADJUDICACIÓN DE BIENES, AGRUPACION DE FINCAS Y EXTINCION DE CONDOMINIO. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria, mi residencia, el día veinticinco de febrero de dos mil nueve.----------

Ante mí, [redacted], Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias,----------

----------**COMPARECEN**----------

[redacted], mayor de edad, administrativo, casado, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en [redacted] y con [redacted]----------

[redacted], mayor de edad, ingeniero técnico, soltero, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en [redacted] y con [redacted]----------

[redacted], mayor

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

de edad, ama de casa, casada, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en [redacted] y con [redacted]----------

Y [redacted] mayor de edad, bibliotecario, soltero, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con [redacted] y con [redacted]. ----------

----------**INTERVIENEN**----------

En su propio nombre y derecho.----------

Me aseguro de sus identidades por sus reseñados documentos y los juzgo con la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de esta escritura antes calificada, a cuyo fin, -

----------**EXPONEN** ----------

I.- [redacted] son dueños en pleno dominio, con carácter privativo y por cuartas e iguales partes indivisas, de las siguientes fincas: ----------

A).- **RÚSTICA: UN ALPENDER** con accesorios de un pequeño pajar y un alpender, situado en el barrio de La Palma, del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. ----------

Tiene una superficie de ochenta centiáreas, o sea, ochenta metros cuadrados. ----------

Linderos: **Norte o espalda**, con [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

protocolo. ----------

22).- La participación de **CUATRO SEXTAS PARTES INDIVISAS EN LA SIGUIENTE FINCA: RUSTICA.- TROZO DE TERRENO** compuesto de varias cadenas, situado en el pago de Tenoya, del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. ----------

Tiene de cabida el todo, cuarenta y un áreas, veintidós centiáreas. ----------

Linderos: Norte o parte de abajo, con la carretera del Estado; Sur o parte de arriba, con acequia real de Tenoya; Naciente o derecha bajando, con terrenos de varios, separados por un riego que baja al Granado; y Poniente o izquierda, con terrenos de herederos de [redacted] y con los de herederos de [redacted]

VALOR DE ESTA PARTICIPACION: DOCE MIL VEINTE EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE EURO (12.020,24 €). ----------

Inscripción: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Las Palmas, Oficina número cinco, en el folio [redacted] libro 111 de la Sección 3ª, finca número 10.600/bis e inscripción 2ª del tomo 1841 de Archivo. ----------

TITULO: La de adjudicación al fallecimiento de su abuelo don [redacted] formalizada en escritura autorizada ante el Notario que fue de esta ciudad, don [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

[redacted] el día ocho de enero de mil novecientos ochenta y siete, número 33 de su protocolo. ----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

Peticionario: [redacted]

Situación: [redacted]

(Término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria)

- FEBRERO 2013 -

Fdo: [redacted]

Ingeniero Técnico en Topografía

Colegiado nº [redacted]

[redacted]

Email: [redacted]

INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA

Colegiado nº [redacted]

[redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE LAS PALMAS
VISADO E13001151 Exp. 2013001149
Habilitación Profesional

Habilitación Profesional
VISADO E13001151 Exp 2013001149
COITTOP

MEMORIA

1.- AUTOR DEL TRABAJO

2.- OBJETO DEL TRABAJO

3.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO. METODOLOGÍA

4.- INSTRUMENTAL TOPOGRÁFICO Y COMPLEMENTARIO EMPLEADO

5.- LINDEROS Y SUPERFICIE

6.- OTROS DATOS DE INTERÉS

ANEXO

PLANO Y/O DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ENCAJE CATASTRAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

MEMORIA

1.- AUTOR DEL TRABAJO

El trabajo ha sido realizado por D. [redacted], Ingeniero Técnico en Topografía, colegiado [redacted] domicilio en la [redacted] Término Municipal de [redacted]

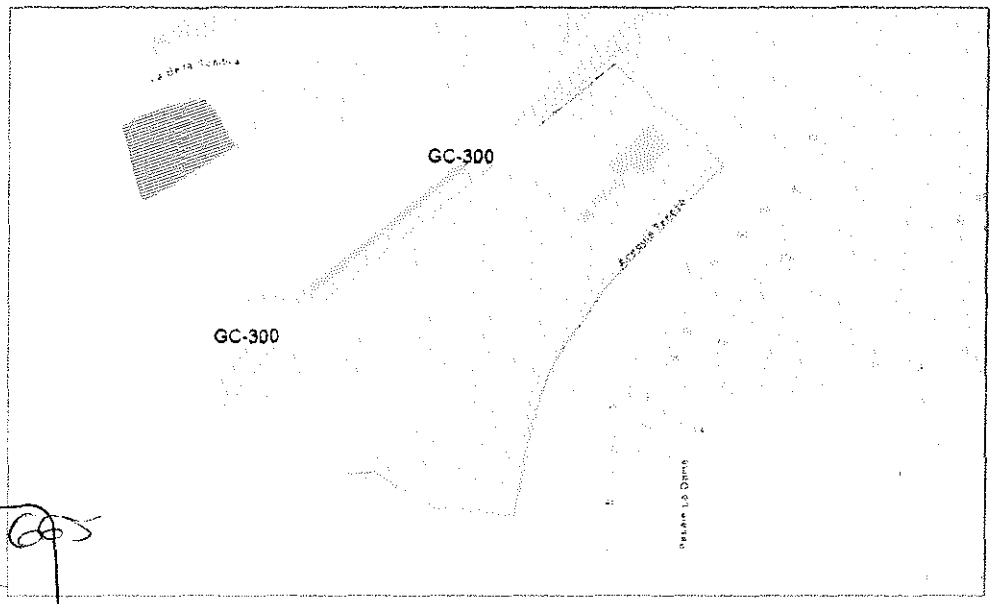
Datos de [redacted]

2.- OBJETO DEL TRABAJO

La finalidad del trabajo es la realización del levantamiento planimétrico de una trozada de terreno rústica compuesta de varias cadenas, el cálculo de su superficie, la obtención de su correspondiente plano planimétrico y el encaje de dicha planimetría sobre la cartografía catastral.

3.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO

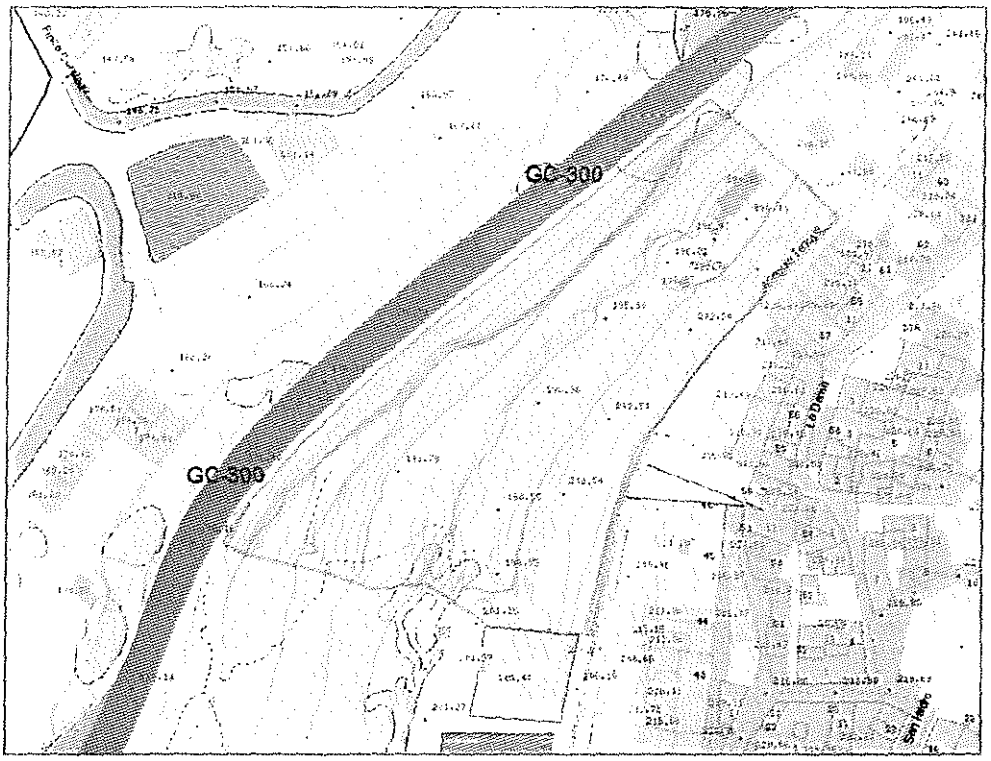
La trozada de terreno rústica, objeto de medición, está situada en la zona conocida como Lomo de San Pedro, en el Pago de Tenoya, perteneciente al Término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria, lindando con la carretera GC-300 que conduce a Arucas.



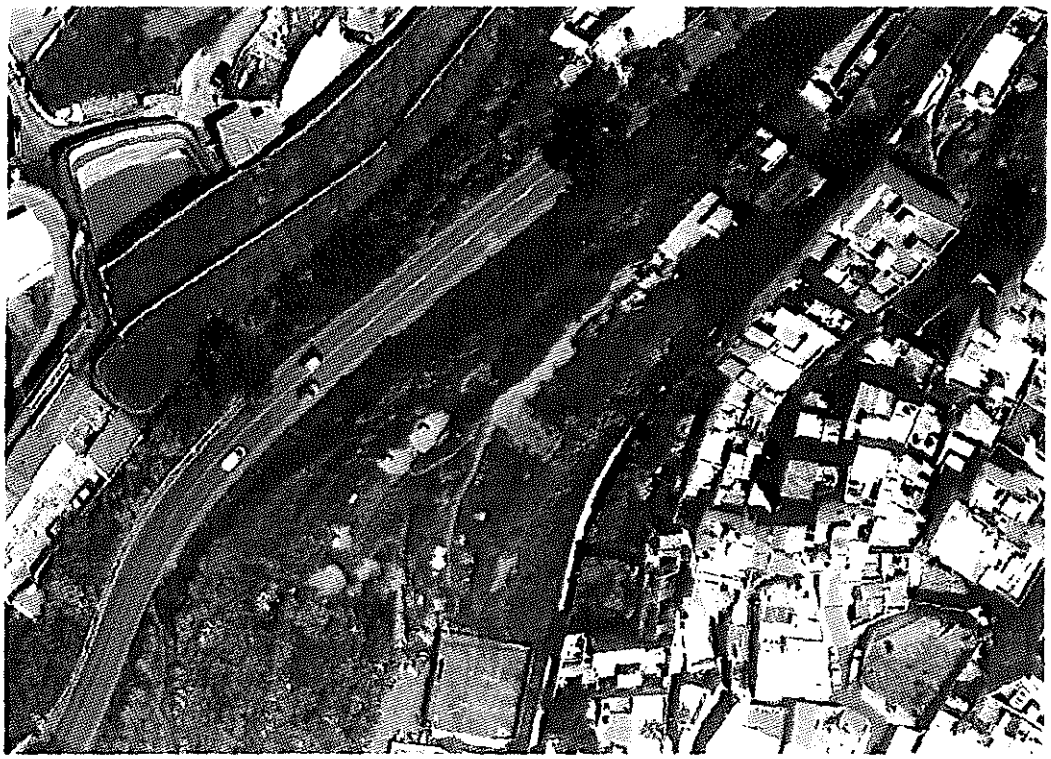
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

VISADO E13001151 Exp. 2013001149
COLITOP

000013



ORTOFOTO DE SITUACIÓN



COITTOP
VISADO · E1300151 Exp · 201300149
5/2 2013
Habilitación Profesional

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

A petición del destinatario del trabajo, *conocedor de los linderos*, se realizó la toma de datos con los medios y métodos topográficos que se consideraron oportunos en relación al objeto del trabajo, en donde la información que más se precisaba era principalmente planimétrica, dado el interés por conocer gráficamente las dimensiones y el dato de la superficie obtenida.

El peticionario y destinatario del trabajo es [redacted]

El levantamiento fue georeferenciado al sistema de coordenadas oficial usado por las administraciones públicas (ayuntamientos, catastro, etc...), proyección UTM y Datum WGS 84. Dicha georeferenciación se realizó de forma gráfica sobre la Cartografía Oficial (Cartografía de GRAFCAN y cartografía catastral).

El levantamiento se realizó desde una única estación (E1) desde donde se pudieron radiar todos los puntos necesarios, unos por medición con infrarrojo a prisma reflector (puntos de lindero) y otros por medio del distanciómetro láser incorporado al instrumento utilizado (alineaciones de fachadas de las construcciones y edificaciones cercanas).

METODOLOGÍA: En cuanto a la metodología empleada, antes de iniciar la radiación de puntos desde la base de estacionamiento y al término de la misma se orientó a una referencia lejana de la cual se tomó ángulo horizontal (Regla de Bessel), comprobándose el error de cierre angular, cerrando en ± 0.0015 grados centesimales más que tolerable dada la finalidad del trabajo.

La *distancia máxima de radiación* en planimetría se estableció en un valor de 316 m, dato calculado para el error transversal, ya que la distancia obtenida para el error longitudinal era mucho mayor. Radiando puntos por debajo de esta distancia se garantizaba que los errores cometidos en la observación de los puntos no serían representables a la escala de 1:500, es decir, no superaría los *10 cm*. En ningún caso durante la observación se superó dicha distancia.

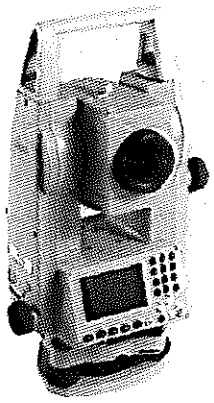
Habilitación Profesional
VISADO E13001151 Exp. 2013001149
COITTOP
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

El *error máximo en planimetría* o precisión planimétrica se estimó a partir de la precisión propia de la radiación y la precisión planimétrica de la estación desde la que se realizó la radiación y se obtuvo un valor de *0.021 m.*

En total se tomaron un total de ciento cincuenta y dos puntos de levantamiento (152 ptos.).

La escala adoptada para la representación del levantamiento planimétrico fue de 1:500.

4.- INSTRUMENTAL TOPOGRÁFICO Y COMPLEMENTARIO EMPLEADO



ESTACIÓN TOTAL LEICA TCR 705

Características técnicas de la estación total LEICA TCR 705:
- Desviación típica en la medida de ángulos: ± 0.5*mgon*
- Aumentos del anteojo: 30 X
- Desviación típica en la medida de distancias:
  - Sin prisma reflector: 3 mm + 2 ppm
  - Con prisma reflector: 2 mm + 2 ppm
- Compensador de doble eje.

Instrumental complementario empleado:
- Trípode de madera de la casa Leica.
- Trípode de aluminio de la casa Leica.
- Prismas reflectores de la casa Leica.
- Jalones.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

5.- LINDEROS Y SUPERFICIE

Según información proporcionada por el destinatario del trabajo, los linderos de la trozada de terreno rústica medida son:

Al norte: o parte de abajo, con la carretera del Estado, hoy GC-300

Al sur: o parte de arriba, con acequia real de Tenoya.

Al naciente: o derecha bajando, con terrenos de varios.

Al poniente: o izquierda, con terrenos de herederos de D. José Hernández y con los de herederos de D. José del Castrillo.

La superficie total del terreno medido, calculada en gabinete con posterioridad a la toma de datos de campo, es de ***4.218 m²***.

6.- OTROS DATOS DE INTERÉS

Esta propiedad pertenece al Término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria y su ubicación geográfica exacta afecta a las parcelas 240 y 241 del polígono 13 de dicho municipio y que según la base de datos de la Oficina Virtual del Catastro, tienes las referencias catastrales **35017A013002400000EL** y **35017A013002410000ET**, respectivamente.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, es por lo que firmo el presente documento en Telde, a 4 de febrero de 2013.

Fdo: [redacted]

C[redacted]

[redacted]

Tfnos: [redacted]

Email: [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

669

INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA
Colegiado nº [redacted]

A[redacted]

COITTOP VISADO E1300151 Exp 201300149 5/2 2013 Habilitación Profesional

ANEXO

PLANO Y/O DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ENCAJE CATASTRAL

COITTOP
VISADO E1300151 Exp 201300149
Habilitador Profesional
5/2 2013

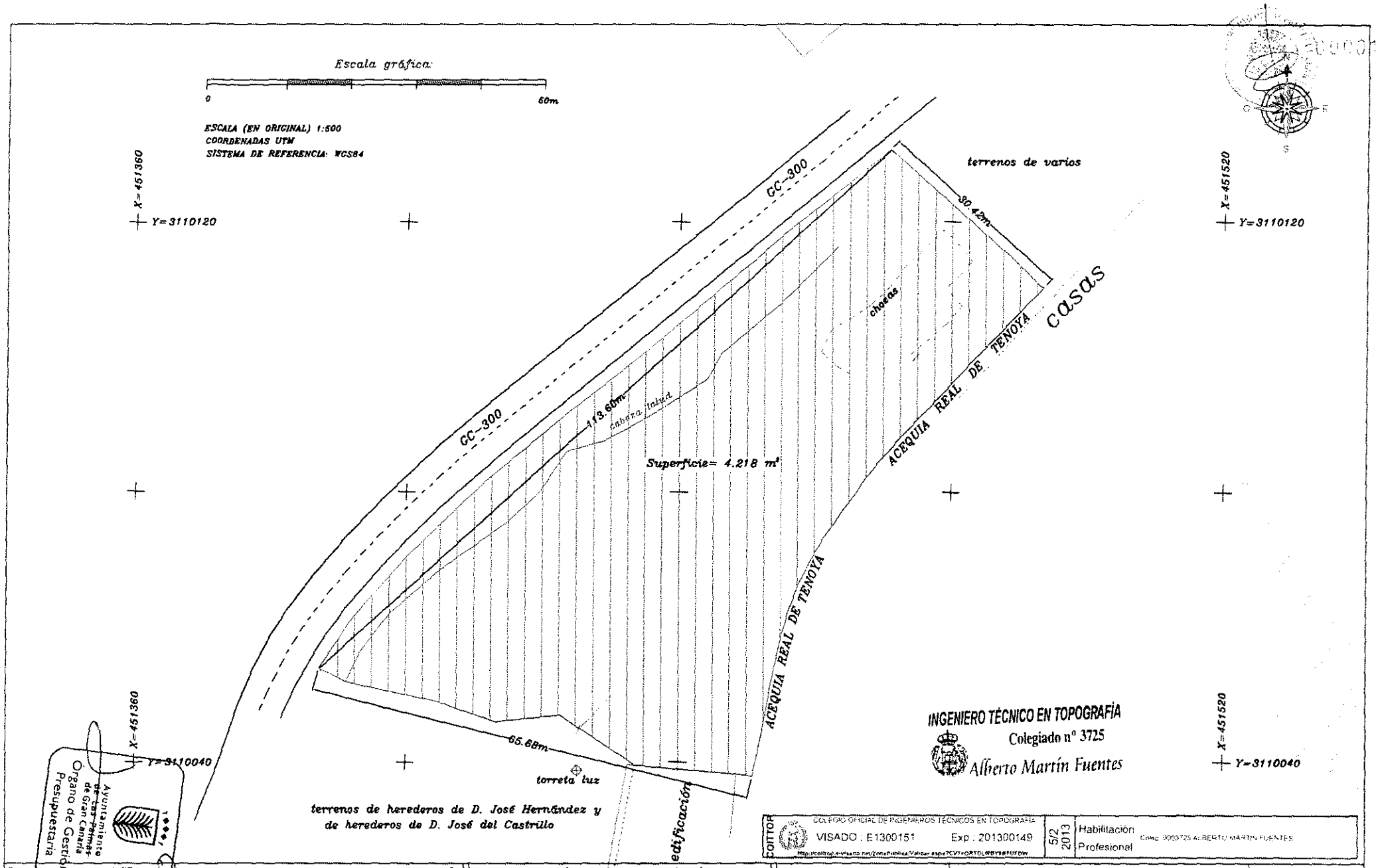
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

000018

COITTOR
VISADO E1300151 Exp 201300149
5/2 2013
Habilitación Profesional

PLANO Y/O DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria



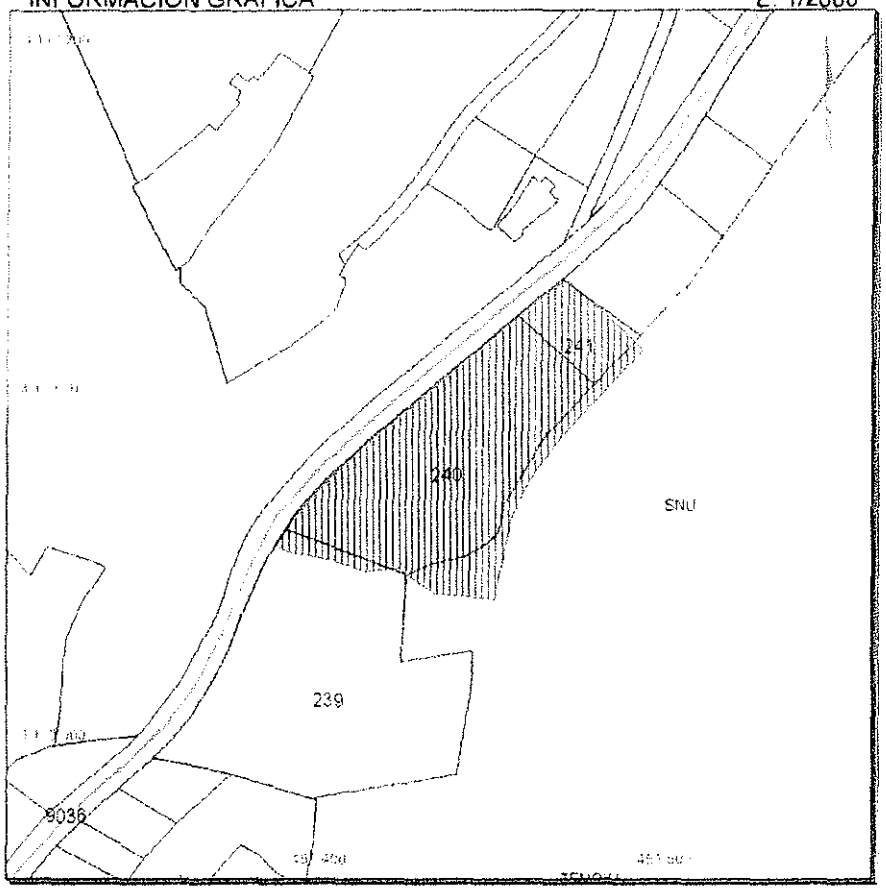
COITTOP — COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS EN TOPOGRAFÍA — VISADO : E1300151 — Exp : 201300149 — 5/2 2013 — Habilitación Profesional — Colec. 0003725 ALBERTO MARTIN FUENTES

DATOS DE LA PARCELA: SUPERFICIE: 4.218 m²	INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA: Alberto Martín Fuentes	ESCALA: 1/500	PROPIETARIO/S - DESTINATARIO/S: [redacted]	PLANO: PLANIMÉTRICO
LINDEROS: Al norte: con carretera del Estado, hoy GC-300; Al sur: con acequia real de Tenoya; Al naciente: con terrenos de varios; Al poniente: con terrenos de herederos de D. José Hernández y con los de herederos de D. José del Castrillo	Colegiado nº: 3725 — Firma: — C/ Goya, nº64 (Telde). Tfnos: 928 134061 / 609 400 730		SITUACIÓN / EMPLAZAMIENTO: [redacted]	FECHA: FEB/2013
				HOJA Nº: 1 de 1

ENCAJE CATASTRAL

Municipio de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Provincia de LAS PALMAS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

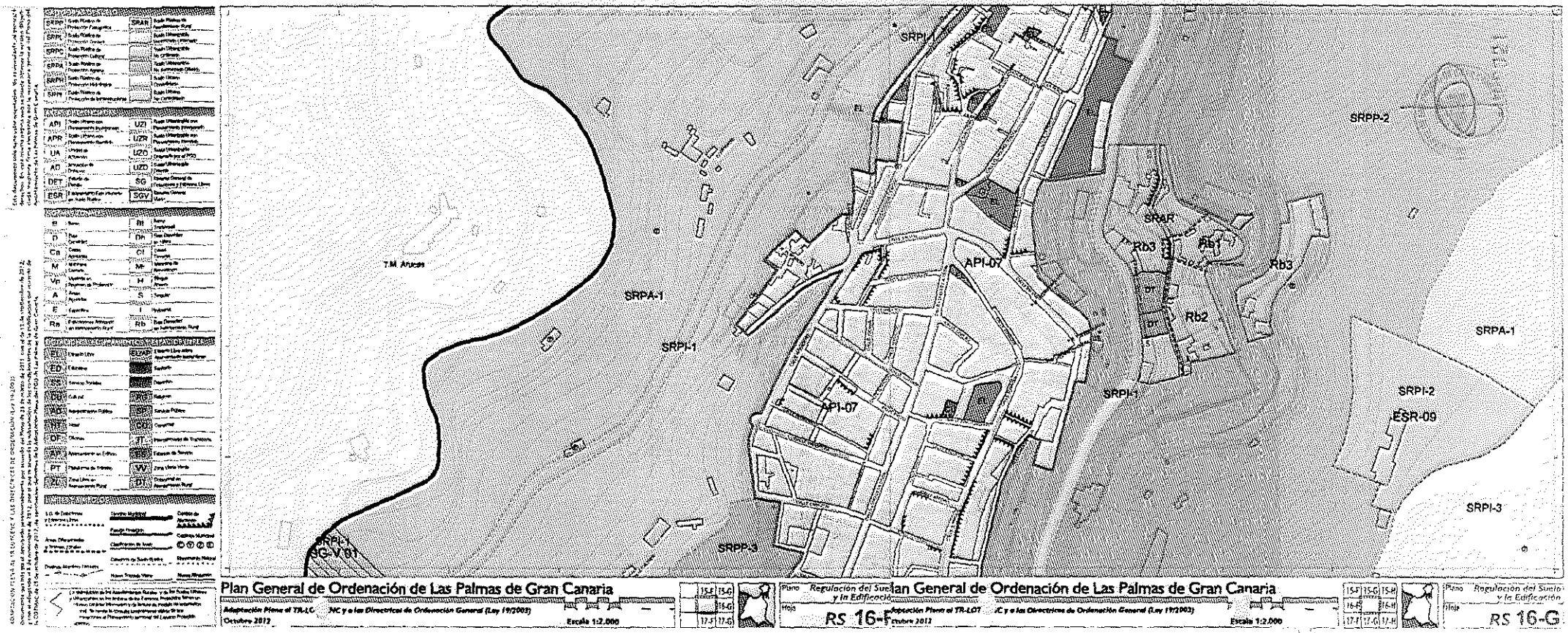


REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
35017A013002400000EL

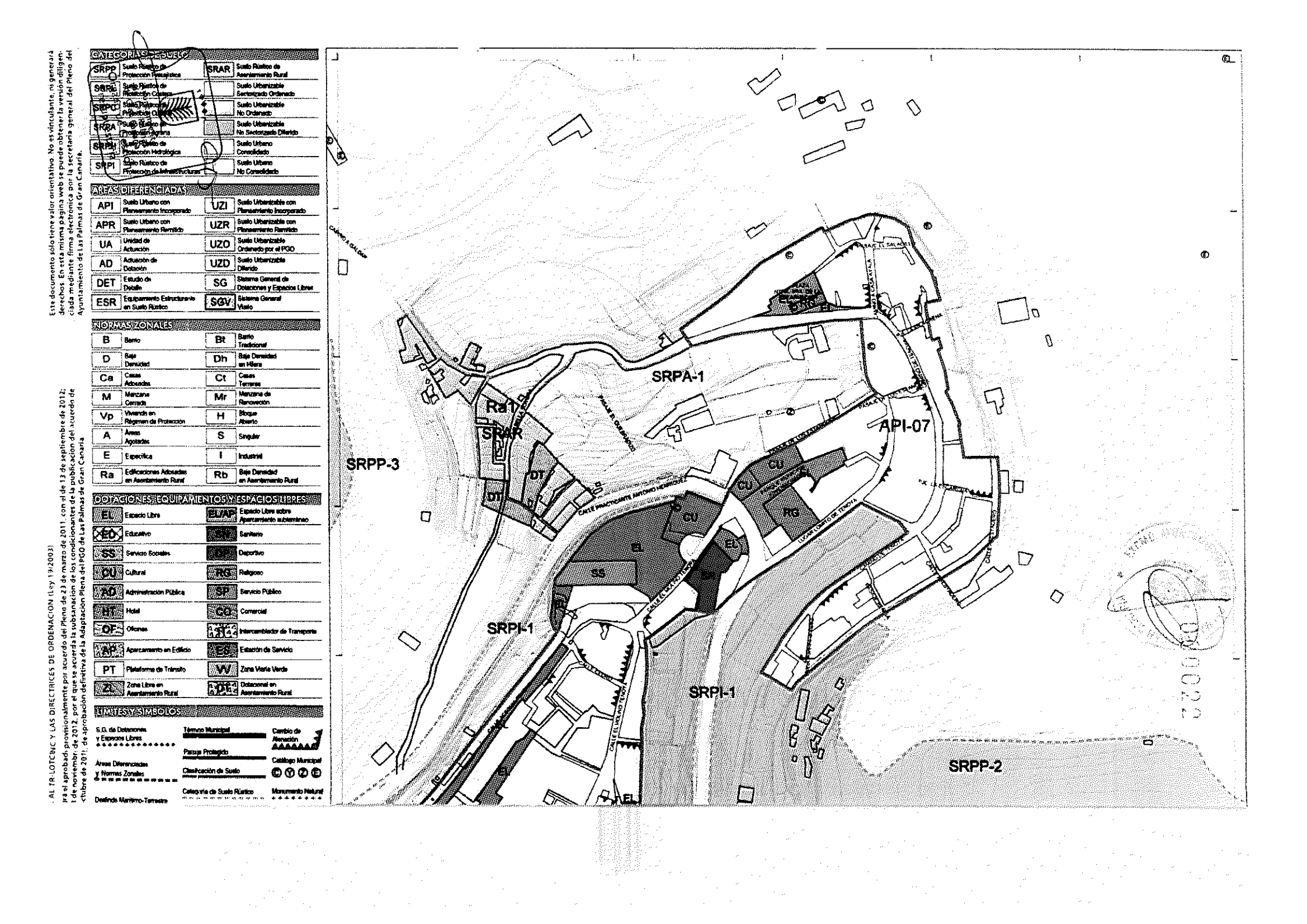
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
35017A013002410000ET

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COITTOP
VISADO E1300151 Exp 201300149
5/2 2013
Habilitación Profesional



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria


CATEGORIAS DE SUELO
SRPP Suelo Rústico de Protección Paisajística
SRPC Suelo Rústico de Protección Costera
SRPG Suelo Rústico de Protección Cultural
SRPA Suelo Rústico de Protección Agraria
SRPH Suelo Rústico de Protección Hidrológica
SRPI Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras
SRAR Suelo Rústico de Asentamiento Rural
Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
Suelo Urbanizable No Ordenado
Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido
Suelo Urbano Consolidado
Suelo Urbano No Consolidado
ÁREAS DIFERENCIADAS
API Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado
APR Suelo Urbano con Planeamiento Remitido
UA Unidad de Actuación
AD Actuación de Dotación
DET Estudio de Detalle
ESR Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico
UZI Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado
UZR Suelo Urbanizable con Planeamiento Remitido
UZO Suelo Urbanizable Ordenado por el PGO
UZD Suelo Urbanizable Diferido
SG Sistema General de Dotaciones y Espacios Libres
SGV Sistema General Viario
NORMAS ZONALES
B Barrio
D Baja Densidad
Ca Casas Adosadas
M Manzana Cerrada
Vp Vivienda en Régimen de Protección
A Áreas Agotadas
E Específica
Ra Edificaciones Adosadas en Asentamiento Rural
Bt Barrio Tradicional
Dh Baja Densidad en Hilera
Ct Casas Terreras
Mr Manzana de Renovación
H Bloque Abierto
S Singular
I Industrial
Rb Baja Densidad en Asentamiento Rural
DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES
EL Espacio Libre
ELAP Espacio Libre sobre Aparcamiento subterráneo
ED Educativo
SN Sanitario
SS Servicios Sociales
DP Deportivo
CU Cultural
RG Religioso
AD Administración Pública
SP Servicio Público
HT Hotel
CO Comercial
OF Oficinas
IC Intercambiador de Transporte
AP Aparcamiento en Edificio
ES Estación de Servicio
PT Plataforma de Tránsito
VV Zona Viaria Verde
ZL Zona Libre en Asentamiento Rural
DE Dotacional en Asentamiento Rural
LIMITES Y SIMBOLOS
S.G. de Dotaciones y Espacios Libres
Áreas Diferenciadas y Normas Zonales
Deslinde Marítimo-Terrestre
Término Municipal
Paisaje Protegido
Clasificación de Suelo
Categoría de Suelo Rústico
Cambio de Alineación
Catálogo Municipal
Monumento Natural
SRPA-1
Ra1
SRAR
SRPP-3
API-07
SRPI-1
SRPI-1
SRPP-2
DT
DT
CU
CU
RG
EL
EL
SS
EL
CAMINO A GALDAR
CALLE EL SALADILLO
CALLE EL CERCADO
CALLE EL HUECO DEL TENOR
CALLE PRACTICANTE ANTONIO HERNÁNDEZ
LUGAR LOMITO DE TENOYA
CALLE LOS TALLERES
CALLE LA ESTRELLA
CALLE LA LUNA
CALLE EL SOL
CALLE LA CRUZ
CALLE LA ESTRELLA
CALLE LA LUNA
CALLE EL SOL
CALLE LA CRUZ
PASAJE EL OBSERVATORIO
PASAJE EL OBSERVATORIO
PASAJE EL SALADILLO
PASAJE EL SALADILLO
PASAJE LA LUNA
PASAJE LA LUNA
PASAJE LA CRUZ
PASAJE LA CRUZ
PASAJE LA ESTRELLA
PASAJE LA ESTRELLA
PASAJE EL SOL
PASAJE EL SOL
PASAJE LOS TALLERES
PASAJE LOS TALLERES
PASAJE LOS TALLERES

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS | SECRETARÍA DE DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO | Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓ CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Provincia de LAS PALMAS

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [PALMAS LAS]
Fecha de emisión: Viernes , 27 de Junio de 2014
Finalidad: Expediente expropiatorio

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
35017A013002400000EL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 13 Parcela 240
LOMO DE SAN PEDRO. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Pastos 02]
AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

VALOR SUELO [Eur]	VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur]	VALOR CATASTRAL [Eur]	AÑO VALOR
1,45	0,00	1,45	2014

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL: MARTIN DE ARMAS MIGUEL
NIF: 42836830C

EXISTEN OTROS TITULARES [VER ANEXO]

DOMICILIO FISCAL
[redacted]
35003 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

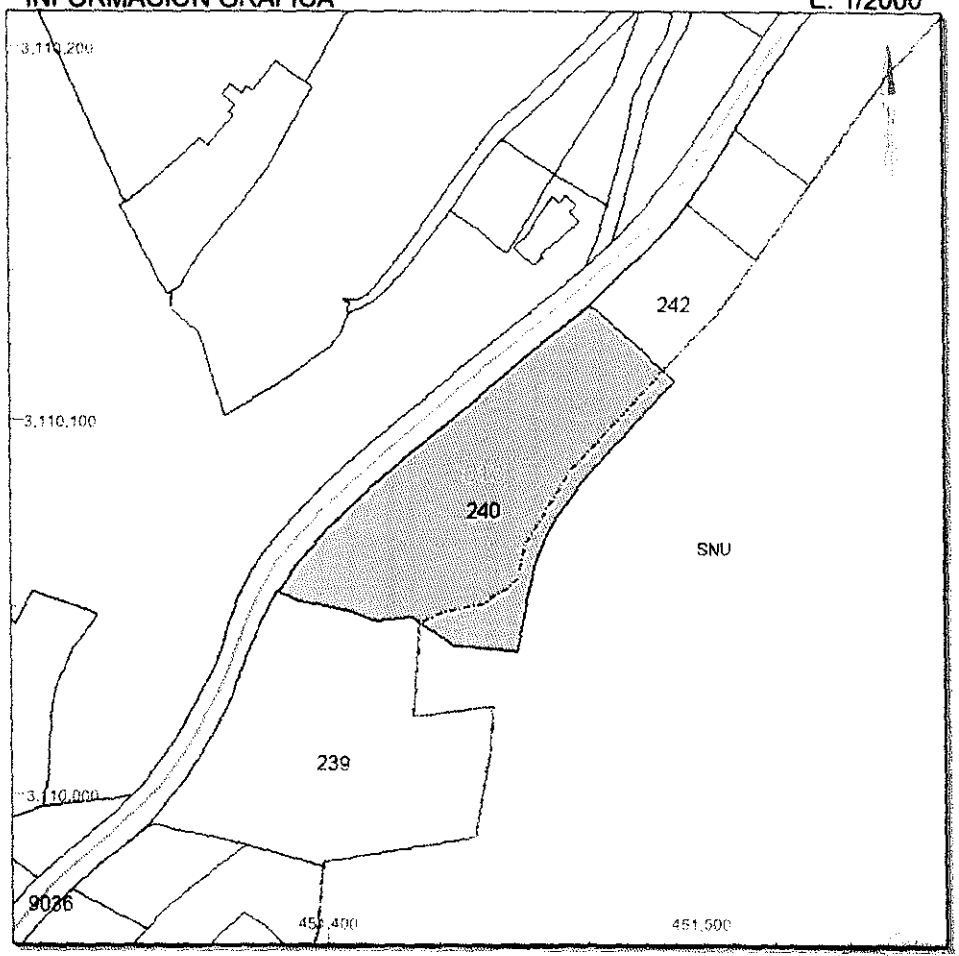
DERECHO
25,00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 13 Parcela 240
LOMO DE SAN PEDRO. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
0	4.218	--

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

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

VER ANEXO DE COLINDANTES

CSV: Q45E7JK50WJQH5N0 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

[redacted]

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

35017A013002400000EL

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL

[redacted]

DOMICILIO FISCAL

[redacted]

DERECHO

25,00% de Propiedad

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL

[redacted]

[redacted] **LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]**

DERECHO

25,00% de Propiedad

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL

[redacted]

NIF

[redacted]

DOMICILIO FISCAL

[redacted]

DERECHO

25,00% de Propiedad

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

6 FC

CSV: Q45E7JK50WJQH5N0 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
35017A013002400000EL

HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)
35017A013002420000EF	Polígono 13 Parcela 242 [redacted] PALM...	970 [redacted]

NIF	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
--	[redacted]
	--

	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)
[redacted]	Polígono 13 Parcela 239 [redacted]	4.184

NIF	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
--	EN INVESTIGACION, ARTICULO 47 DE LA LEY 33/2003
	DOMICILIO FISCAL
	--
	--

REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)
35017A013090360000EQ	[redacted] PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]	[redacted]

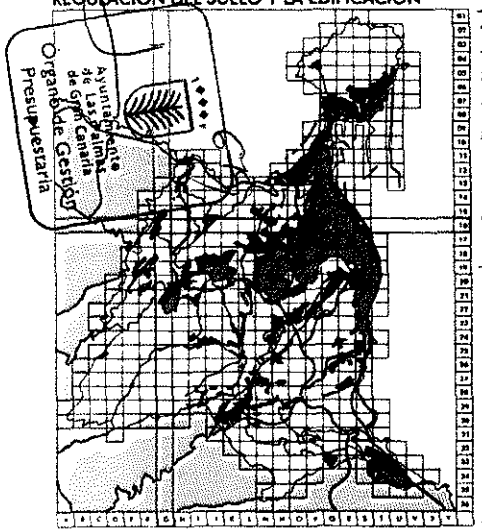
NIF	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
P3500001G	CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA
	DOMICILIO FISCAL
	[redacted]
	[redacted]

REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)
-----	-----	-----

NIF	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
-----	LIMITE DE SUELO DE NATURALEZA URBANA

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
CSV: Q45E7JK50WJQH5N0 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN



ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA

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

ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO

B	Barrio	Bt	Barrio Tradicional	A	Áreas Agotadas
Ca	Casas Adosadas	Ct	Casas Terreras	E	Específica
D	Baja Densidad	Dh	Baja Densidad en Hilera	I	Industrial
M	Manzana Cerrada	Mr	Manzana de Renovación	S	Singular

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

SRPN	Protección Natural	SRPC	Protección Cultural	SRPI	Protección de Infraestructuras
SRPP 1	Protección Paisajística 1	SRPA 1	Protección Agraria 1	SRPT 1	Protección Territorial 1
SRPP 2	Protección Paisajística 2	SRPA 2	Protección Agraria 2	SRPT 2	Protección Territorial 2
SRPP 3	Protección Paisajística 3	SRPA 3	Protección Agraria 3	SRAR	Asentamiento Rural

DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

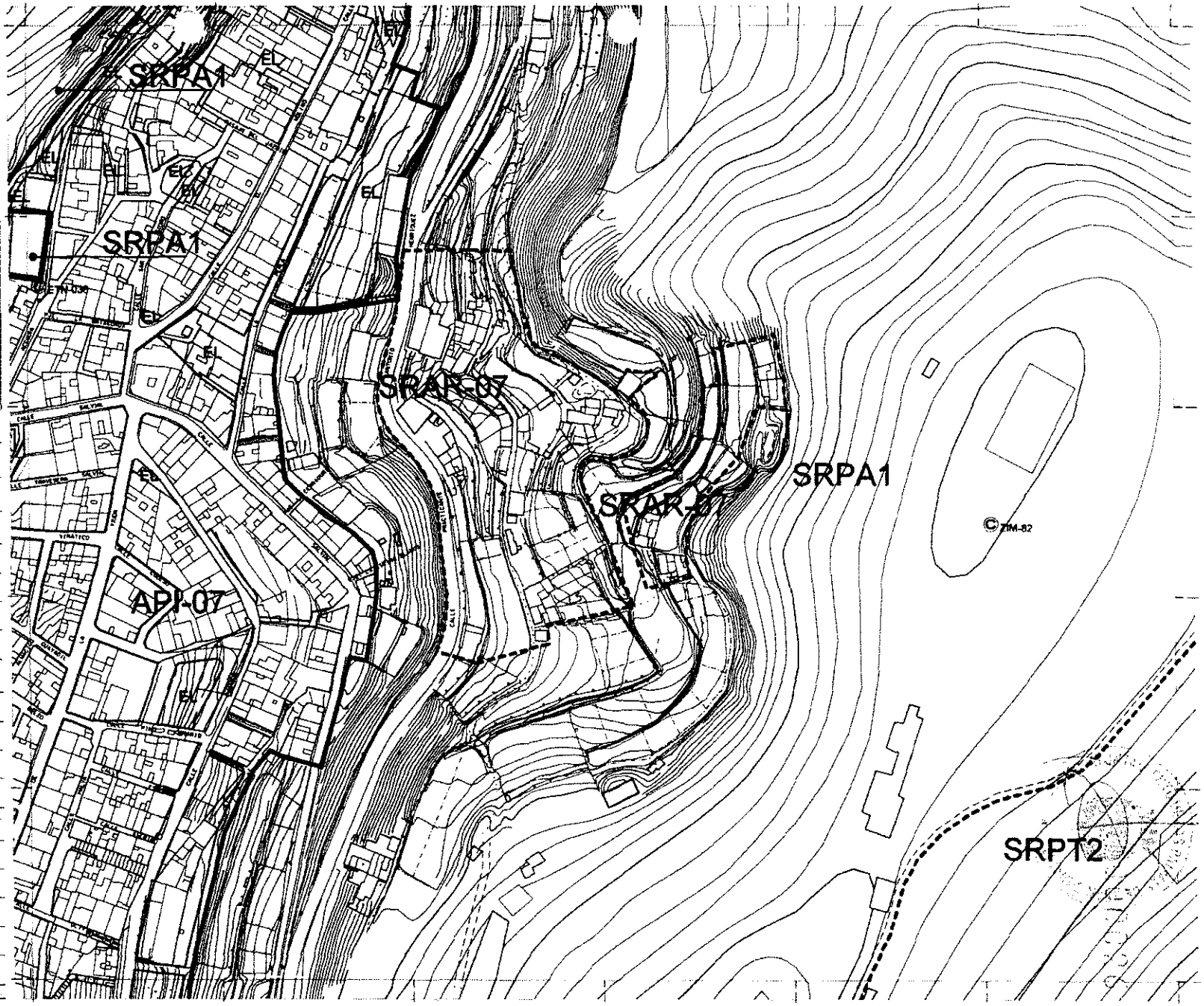
ED	Educativo	SN	Sanitario	SS	Servicios Sociales
DP	Deportivo	CU	Cultural	RG	Religioso
EL	Espacio Libre	AD	Administración Pública	SP	Servicios Públicos
IT	Intercambiador de Transporte	AP	Aparcamiento en Edificio	ES	Estación de Servicios
HT	Hotel	CO	Comercial	OF	Oficinas

PT Plataforma de Tránsito — UA Unidad de Actuación — © Catálogo — Cambio de Alineación

Clasificación de Suelo — Nuevo Trazado

Deslinde Marítimo-Terrestre — Ámbito de Ordenación Diferenciada / Zona de Ordenanza en Suelo Urbano / Categoría de Suelo Rústico

Edición: Abril 2005



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Básica al TR-LOTCENC

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

Escala 1:2.000

15-F	15-G	15-H
16-F		16-H
17-F	17-G	17-H

Plano *Regulación del Suelo y la Edificación*

Hoja RS 16-G

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

Provincia de LAS PALMAS

Municipio de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Coordenadas U.T.M. Huso: 28 WGS84

ESCALA 1:6,000

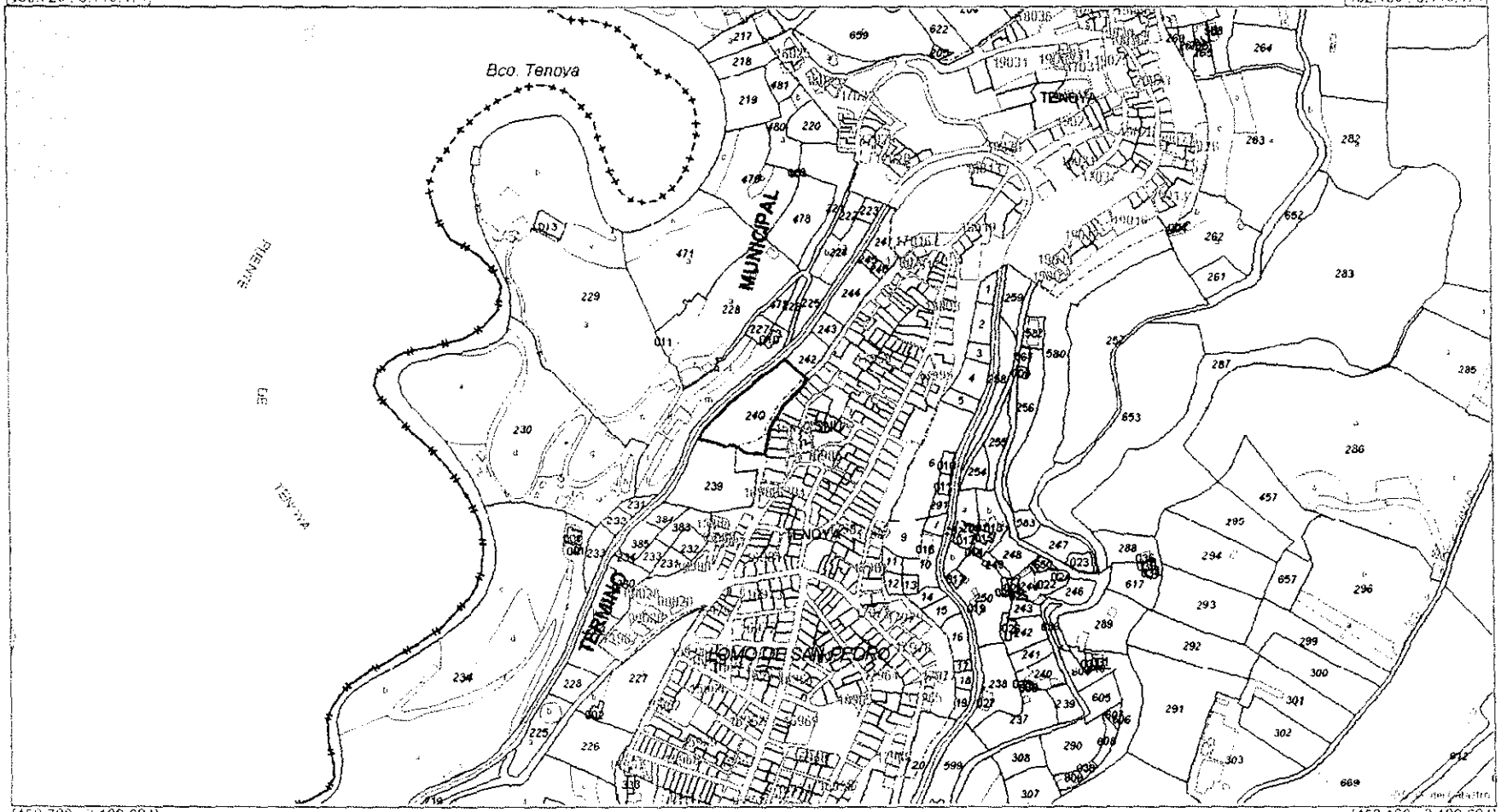
100m 0 100 200m

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 35017A01300240

[450.720 ; 3.110.474] [452.160 ; 3.110.474]



[450.720 ; 3.109.694] [452.160 ; 3.109.694]

Coordenadas del centro: X = 451.440 Y = 3.110.084

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 16/06/14

04

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
OFICINA DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA
16 JUL 2015
REGISTRO GENERAL
E N T R A D A
Nº 209852

0000028

AA.TT.: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE G.C.
SERVICIO DE URBANISMO
C/ León y Castillo, 322 7º Planta
35005. LAS PALMAS DE G.C.

D. [redacted], en representación de [redacted]

EXPONGO

PRIMERA.- Que somos propietarios de una parcela situada en [redacted]

SEGUNDA.- Que parte de la finca está incluida en el Plan Especial de Reforma Interior de Tenoya (API-07), clasificando el suelo urbano, en parte, como Sistema General de Espacio Libre y, otro, afectado por el trazado de un futuro vial, prolongación de la C/ Peralillo.

TERCERA.- Que con fecha 11 de junio de 2014 se presentó ante el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria escrito con registro de entrada nº **96922** (se adjunta solicitud presentada) solicitando que se articularan los mecanismos necesarios a fin de iniciar el expediente de expropiación de la parcela, en base al artículo 163.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

SOLICITO

Ante la inactividad del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, Servicio de Urbanismo al no iniciar expediente de expropiación, se presenta valoración de la parcela formulada por técnico competente, en base al artículo 163.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, determinando su presentación la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 06 de julio de 2015

[redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
OFICINA DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA
DISTRITO CENTRO
11 JUN 2014
COPIA
REGISTRO GENERAL
N.º 96922

000030

Solicitud de Expropiación Forzosa

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	LAS PALMAS	35003

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE							

Teléf./Fax

Correo Electrónico

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Correo Ordinario

- Domicilio del Interesado

Documentos Aportados

- Título de propiedad
- Plano de situación (Acceso al Plano) y delimitación , MEDICIÓN TOPOGRÁFICA (INCLUYE PLANO SITUACIÓN, LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, CROQUIS CATASTRAL)
- Nota simple del Registro de la Propiedad
- ACUERDO DE ALTERACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN CATASTRAL.

Expone

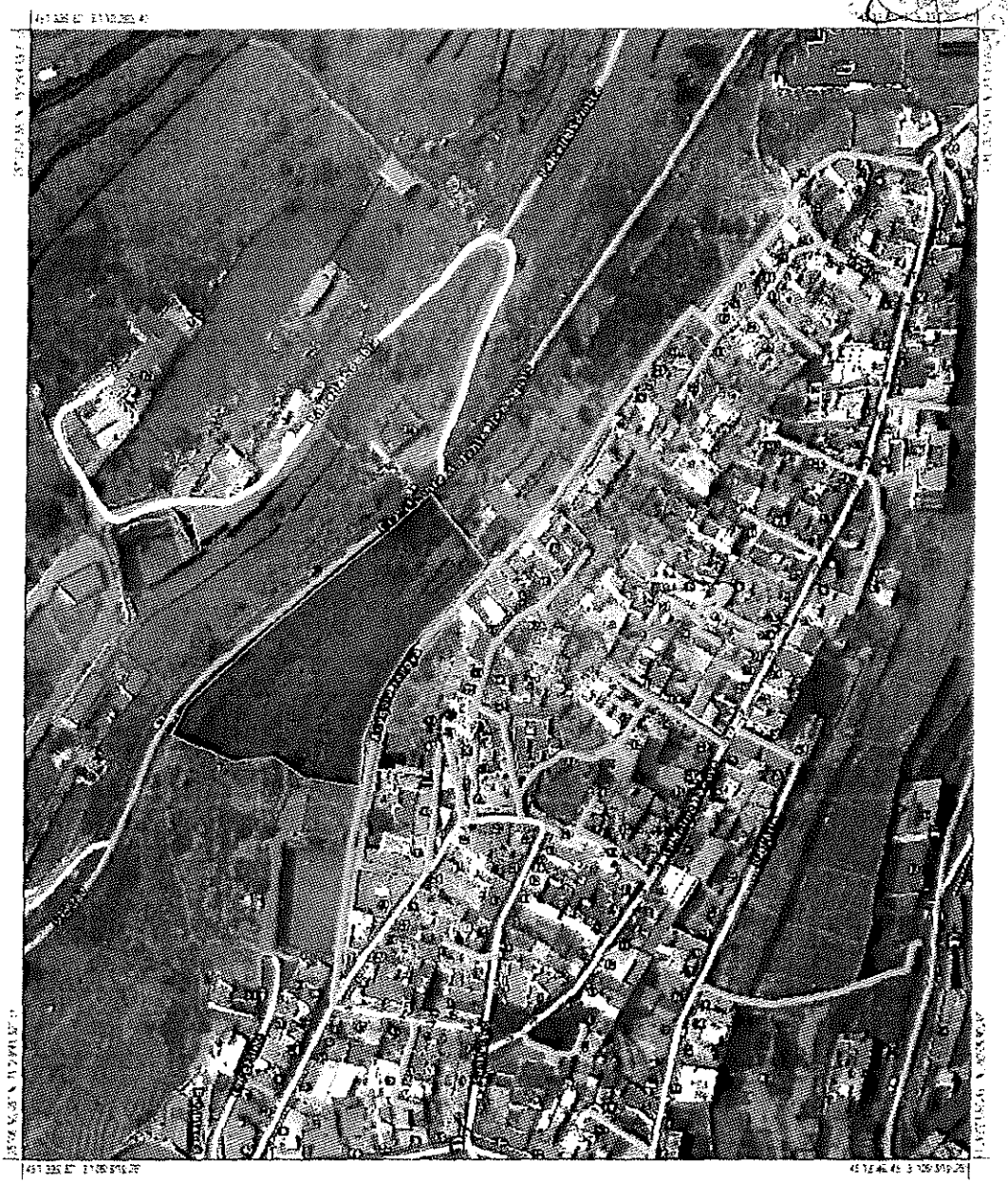
Que habiéndose aprobado el Plan General Municipal de Ordenación que legitima la expropiación de las parcelas afectadas y dándose los requisitos exigidos para las mismas

Solicita

Que teniendo por presentado esta solicitud, se articulen los mecanismos necesarios a fin de iniciar expediente de expropiación

En Las Palmas de Gran Canaria a 06 de junio de 2014

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria



Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias			
Gobierno de Canarias	Información Técnica Sistema de Referencia ITRF93 Elipsoide WGS84 Rejilla Geodésica RIBECANDS (v. 2001) Sistema de representación UTM Huso 28 (recomendado)	Callejero Turístico (ortofoto) Escala aprox. 1:1.631	IDE Canarias

INFORME

Documentación complementaria al expte. de expropiación sobre parcela ubicada en el Lomo de San Pedro, del barrio de Tenoya. Las Palmas de G

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

000032

SOLICITANTE: [redacted]
[redacted] de Armas, [redacted]
kkkk

OBJETO DEL INFORME:

1°) COMPROBACION DE LA EXISTENCIA O NO DE LAS INFRAESTRUCTURAS QUE DEFINEN LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA OBJETO DE ESTE INFORME.

2°) VALORACIÓN ECONOMICA DEL SUELO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO.

AUTOR DEL INFORME: [redacted], arquitecto colegiado en el Colegio de Arquitectos de [redacted] el [redacted] calle Antonio María [redacted], planta 3° oficina 11, en el Término Municipal de Las Palmas de G.C.

685
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

SÁNCHEZ PESCADOR

ANTECEDENTES:

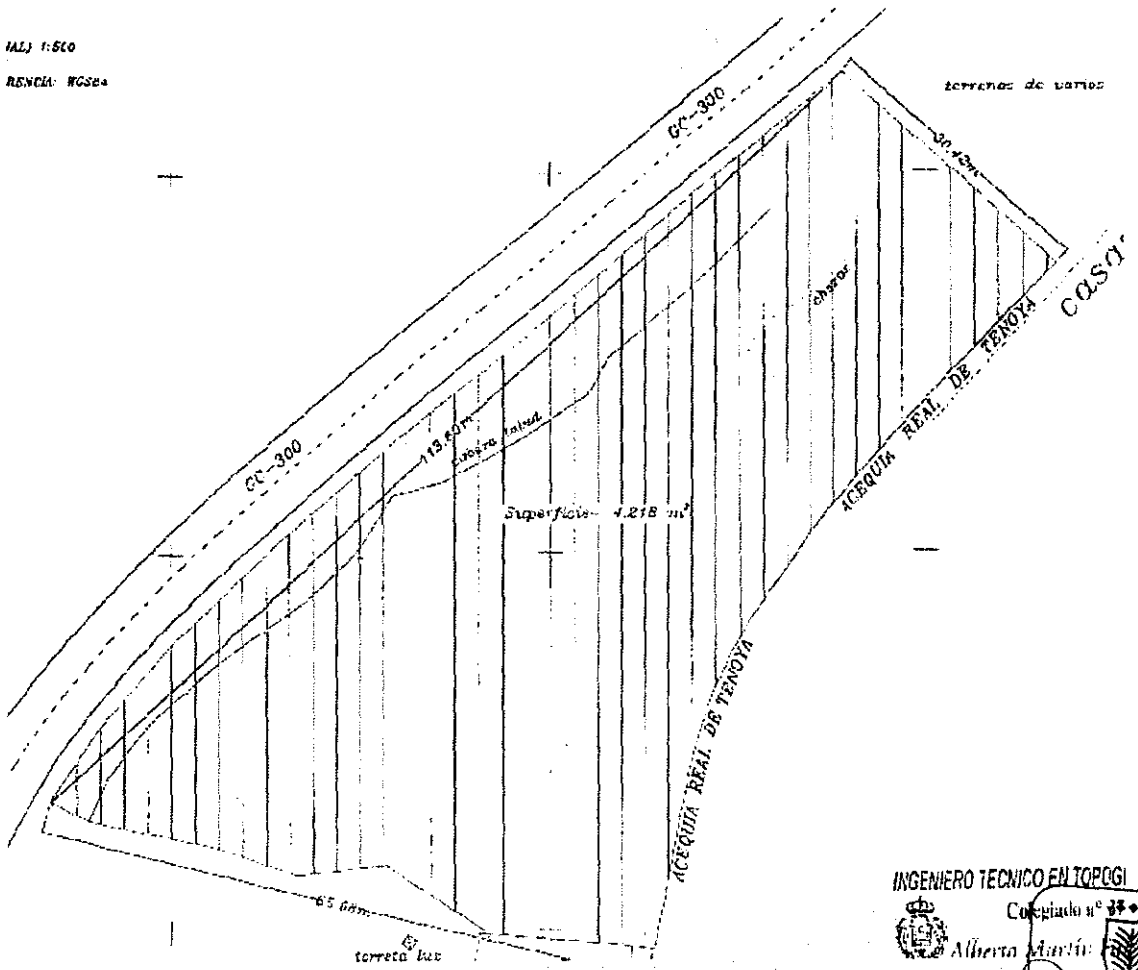
- DE LA UBICACIÓN EXACTA DE LA PARCELA , REGISTRALMENTE Y SUPERFICIES.

Parcela de 4.122 m2. inscrita en el Registro de la Propiedad número 3 de Las Palmas y, segun se deduce de la nota simple registral de 28 de diciembre de 2009 los datos registrales son los siguientes:

Finca 2643, libro 29, seccion 3ª, folio 138, inscripcion 2ª, tomo 3100.

La descripción de la finca, según se deduce de los datos registrales, es la Siguiente:

Naturaleza de la finca: Terreno
Superficie del Terreno: 41 áreas 22 centiáreas.
Linderos:
Norte: Con la carretera del estado
Sur: Acequia Real de Tenoya
Este: con terrenos de varios separados por un riego de baja al Granado
Oeste: [redacted]



INGENIERO TECNICO EN TOPOGI
Colegiado nº [redacted]
Alberto Martín

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS 3

SERVICIOS REGISTRALES VIA INTERNET:
* Solicitud de Notas Simples: www.registradores.org
* Localización Geográfica de Fincas de Canarias:
http://fincasregistralesdecanarias.grafcan.com/

Nota expedida al amparo del artículo 19 bis de la L.H.

-- D A T O S D E L A F I N C A 2643 --

[redacted]

---------- LOCALIZACIÓN ----------

[redacted]

[redacted]---------- DESCRIPCION DE LA FINCA: ----------

RUSTICA.- TROZADA DE TERRENO compuesta de varias cadenas, situado en el apgo de Tenoya, del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. Tiene de cabida el todo, CUARENTA Y UN AREAS, VEINTIDOS CENTIAREAS. Linderos: Norte o parte de abajo, con la carretera del Estado; Sur o parte de arriba, con acequia real de Tenoya; Naciente o derecha bajando, con terrenos de varios, separados por un riego de baja al Granado y Poniente o izquierda, con terrenos de herederos de Don [redacted] y con los de herederos de Don [redacted]

-- T I T U L A R E S D E L A F I N C A --

Nombre del titular:	Dni/CIF	Tomo	Libro	Folio	Alta	Baja
[redacted] 1/2 DE 2/3	[redacted]	1841	111	119	2	
[redacted]	[redacted]		111	119	2	
[redacted]	[redacted]		111	119	2	
[redacted]	[redacted]		111	119	2	
[redacted]	[redacted]	3100	29	138	3	
[redacted]	[redacted]	3100	29	138	3	
[redacted]	[redacted]	3100	29	138	3	
[redacted]	[redacted]	3100	29	138	3	

Según consta en copia de la escritura de Herencia, Obra Nueva Y Division Horizontal y Agrupacion autorizada el veinticinco de febrero de dos mil nueve

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

por el Notario de Las Palmas De Gran Canaria Don [redacted], número [redacted] de su protocolo

-- C A R G A S --

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

PAGADAS POR AUTOLIQUIDACION LA CANTIDAD DE tres mil cuatrocientos setenta y cuatro euros con cuarenta y un centimos de euro-, QUEDANDO AFECTA DURANTE EL PLAZO LEGAL, A PARTIR DE LA FECHA 28/12/2009 EL BIEN O DERECHO TRANSMITIDO POR LA INSCRIPCION 3ª AL PAGO DE LA LIQUIDACION O LIQUIDACIONES QUE EN SU CASO PROCEDAN, POR EL IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES, QUEDANDO, TRASCURRIDO DICHO PLAZO, CADUCADA PENDIENTE DE SU CANCELACIÓN, TODO ELLO EN CONCEPTO DE HERENCIA.-

PAGADAS POR AUTOLIQUIDACION LA CANTIDAD DE tres mil cuatrocientos setenta y cuatro euros con cuarenta y un centimos de euro-, QUEDANDO AFECTA DURANTE EL PLAZO LEGAL, A PARTIR DE LA FECHA 28/12/2009 EL BIEN O DERECHO TRANSMITIDO POR LA INSCRIPCION 3ª AL PAGO DE LA LIQUIDACION O LIQUIDACIONES QUE EN SU CASO PROCEDAN, POR EL IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES, QUEDANDO, TRASCURRIDO DICHO PLAZO, CADUCADA PENDIENTE DE SU CANCELACIÓN, TODO ELLO EN CONCEPTO DE HERENCIA.-

PAGADAS POR AUTOLIQUIDACION LA CANTIDAD DE tres mil cuatrocientos setenta y cuatro euros con setenta y un centimos de euro-, QUEDANDO AFECTA DURANTE EL PLAZO LEGAL, A PARTIR DE LA FECHA 28/12/2009 EL BIEN O DERECHO TRANSMITIDO POR LA INSCRIPCION 3ª AL PAGO DE LA LIQUIDACION O LIQUIDACIONES QUE EN SU CASO PROCEDAN, POR EL IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES, QUEDANDO, TRASCURRIDO DICHO PLAZO, CADUCADA PENDIENTE DE SU CANCELACIÓN, TODO ELLO EN CONCEPTO DE HERENCIA.-

PAGADAS POR AUTOLIQUIDACION LA CANTIDAD DE tres mil cuatrocientos setenta y cuatro euros con cuarenta y un centimos de euro-, QUEDANDO AFECTA DURANTE EL PLAZO LEGAL, A PARTIR DE LA FECHA 28/12/2009 EL BIEN O DERECHO TRANSMITIDO POR LA INSCRIPCION 3ª AL PAGO DE LA LIQUIDACION O LIQUIDACIONES QUE EN SU CASO PROCEDAN, POR EL IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES, QUEDANDO, TRASCURRIDO DICHO PLAZO, CADUCADA PENDIENTE DE SU CANCELACIÓN, TODO ELLO EN CONCEPTO DE HERENCIA.-

---------- OBSERVACIONES ----------

La expresada finca se halla inscrita en el folio 138 del tomo 3100, libro 29, inscripción/anotación 3.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº TRES
Las Palmas de G. Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

SANCHEZ PESCADOR

PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS), veintiocho de diciembre de 2009
Expedida a las 16:51 horas

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohibe 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.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Proteccion de Datos de carácter personal queda informado de que:
1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
689

L0037

- **DE LA CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO:**

El Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria del año 2005 incluye la parcela dentro del Plan Especial de Reforma Interior Tenoya API-07

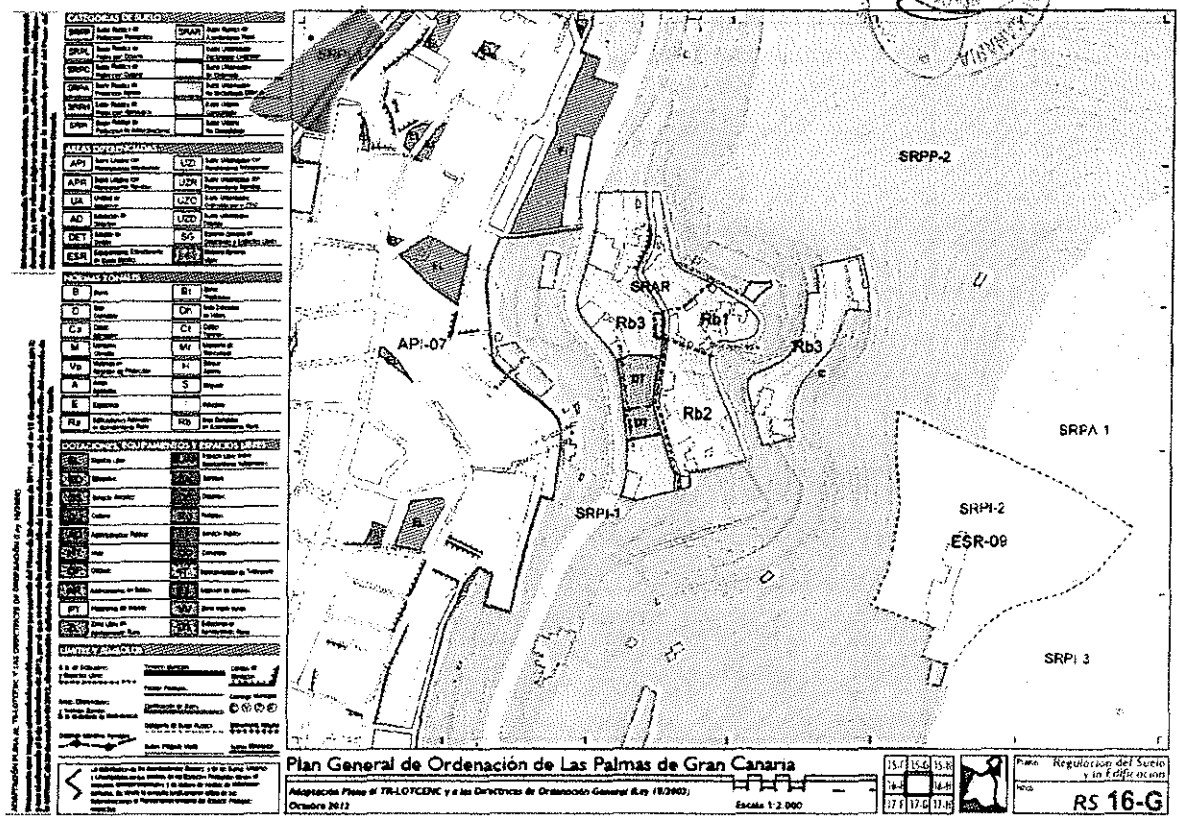


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión celebrada el 09 de Marzo de 2005, aprobó definitivamente la adaptación Básica del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias. La publicación de este acuerdo se efectuó en el Boletín Oficial de Canarias número 80, de 25 de abril de 2005.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria, el suelo está clasificado en parte como **suelo rústico de Protección Agraria tipo 1**. Y en parte Clasificado y Categorizado como Suelo Urbano consolidado, dentro de la delimitación urbana que realiza el Plan Especial de Reforma Interior de Tenoya.

Además, en el Plan Especial de reforma Interior de Tenoya, parte del suelo está calificado como **dotacional espacio libre y sistema general viario**, tal como vemos en el plano nº RS 16-G de Regulación del Suelo y la Edificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, donde se recoge la ordenación del barrio de Tenoya, y en la ficha del API-07.

690
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria



Por tanto, de todo lo expuesto anteriormente, se deduce que **el suelo está categorizado como urbano consolidado y calificado como dotacional espacio libre.**

- **DERECHO DE EXPROPIACIÓN:**

Dado que, desde la aprobación definitiva de la adaptación básica del Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria de 2005, dicho suelo está clasificado como **suelo urbano consolidad** y calificado **como dotacional espacio libre, en el Plan Especial de Reforma Interior de Tenoya**, la parte de la finca debe ser adquirida mediante expropiación forzosa.

A estos efectos, el número 1 del artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, dispone que transcurridos tres años desde la aprobación del planeamiento que legitime la expropiación sin que se hubiera iniciado el correspondiente expediente, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán advertir de esta demora a la Administración competente para la ejecución del Plan. Asimismo, el número 2 del referido artículo 163 dispone que transcurridos dos meses desde la formulación de la advertencia prevista en el número anterior sin que

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

se le hubiera notificado por la Administración competente la hoja de aprecio, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán formular ésta a dicha Administración, determinando su presentación la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y, de no ser aceptada dentro del mes siguiente, dirigirse directamente a la Comisión de Valoraciones de Canarias, que fijará el justiprecio.

INFORME :

1°) COMPROBACIÓN DE LA EXISTENCIA O NO DE LAS INFRAESTRUCTURAS QUE DEFINEN LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA OBJETO DE ESTE INFORME.

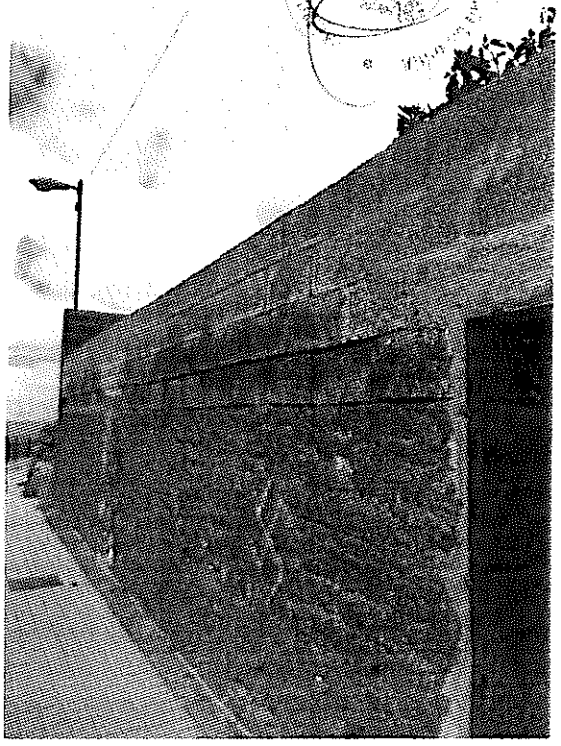
Según el T.R. Ley del Suelo 8/2007 de 28 de Mayo:

"Se encuentra en la situación de suelo **urbanizado** el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento."

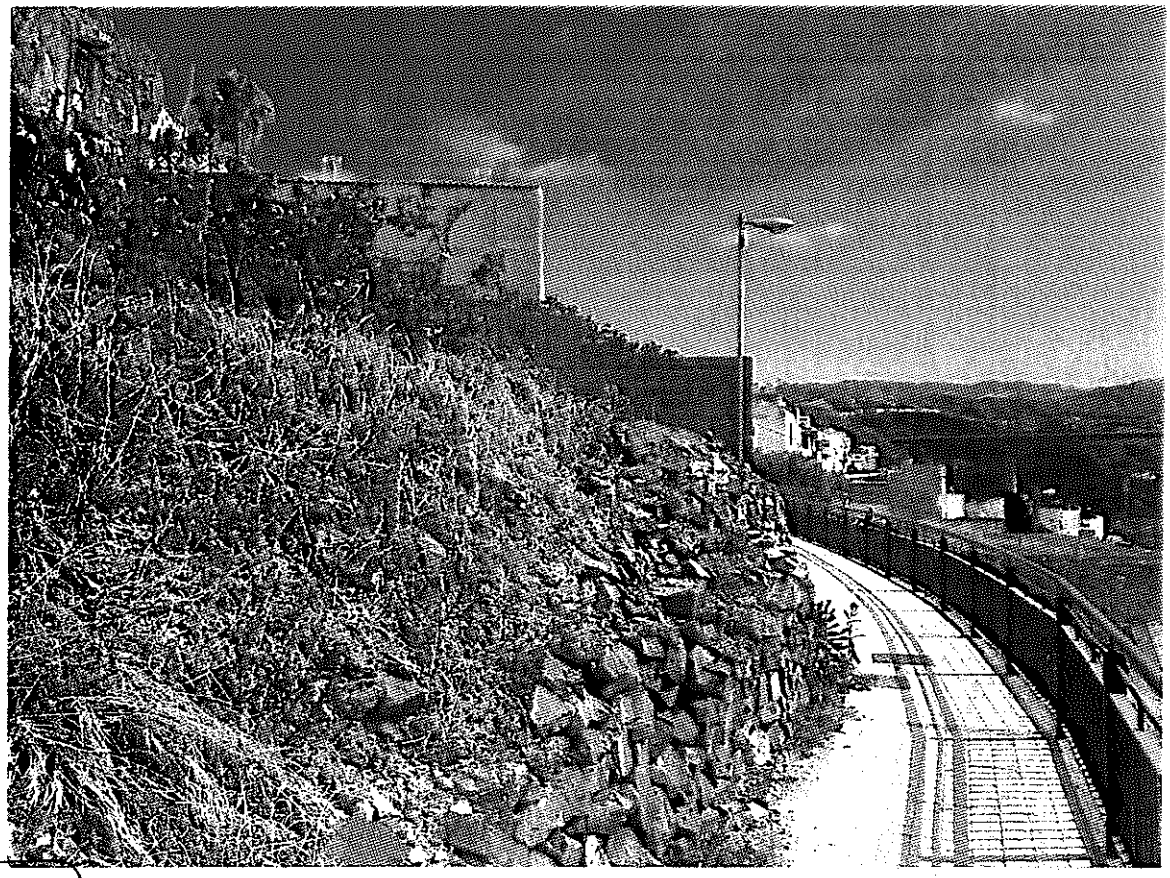
Se realiza inspección ocular a la parcela, comprobando la existencia de un paseo peatonal perfectamente terminado, con alumbrado público, así como suministro eléctrico, suministro de agua y alcantarillado. En las fotografías que se adjuntan se comprueba la existencia de las instalaciones descritas, que confieren a la parcela el carácter de urbana, al tener los servicios de suministros necesarios al efecto.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria





Fotografías vial peatonal de acceso.



Situación de la parcela.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

SE CONCLUYE, QUE EL SUELO EN CUESTION DISPONE DE LOS SERVICIOS DE SUMINISTRO REQUERIDOS PARA SITUACIÓN DE **URBANIZADO**.

2º) VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA MISMA EN EL SUPUESTO DE SUELO URBANIZADO.

T.R. LEY 8/2007:

Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellas, se rigen por la Ley del Suelo, Ley 8/2007, de 28 de mayo, cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

Valoraciones en el suelo urbanizado

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente determinado por el **método residual estático**.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior, se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

DUC012

VALORACIÓN SEGÚN MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO (ECO 805-2003)

Partimos de un suelo en situación de urbanizado. Se emplea el método RESIDUAL ESTÁTICO (el valor atribuible a un factor es la diferencia entre el valor total del inmueble y los valores atribuibles al resto de los factores) , en el caso del método estático , análisis de inversiones con valores actuales. Se supone la posibilidad de poder empezar la edificación en plazo no superior a 1 año (MÉTODO RESIDUAL PROCEDIMIENTO ESTÁTICO).

Requisitos para utilizar el método RESIDUAL:

- Información para determinar la promoción inmobiliaria mas probable.
- Información sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, costes financieros y de comercialización para una promoción semejante a la que se va a desarrollar.
- Información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción.
- Información de los rendimientos de promociones semejantes.
- Información sobre los plazos de construccion o rehabilitación, de comercializacion del inmueble y, en su caso, de gestión urbanística y de ejecución de la urbanizacion (procedimiento dinámico)

Gastos: coste de la edificación (sera el coste de la construcción por contrata), es decir, la suma de COSTES DE EJECUCIÓN MATERIAL + GASTOS GENERALES + BENEFICIO INDUSTRIAL DEL CONSTRUCTOR.

Los GASTOS NECESARIOS serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Suelen estar entre el 15 y 27% del coste de ejecución material. Se incluirán en los gastos necesarios, los siguientes:

- Impuestos no recuperables.
- Honorarios técnicos.
- Licencias y tasas.
- Primas de seguros obligatorios.
- Gastos de administración de promotor.

No se consideraran como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gasto financiero o de comercialización.

FÓRMULA MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO:

F=VM x (1- b) – sumatoria Ci

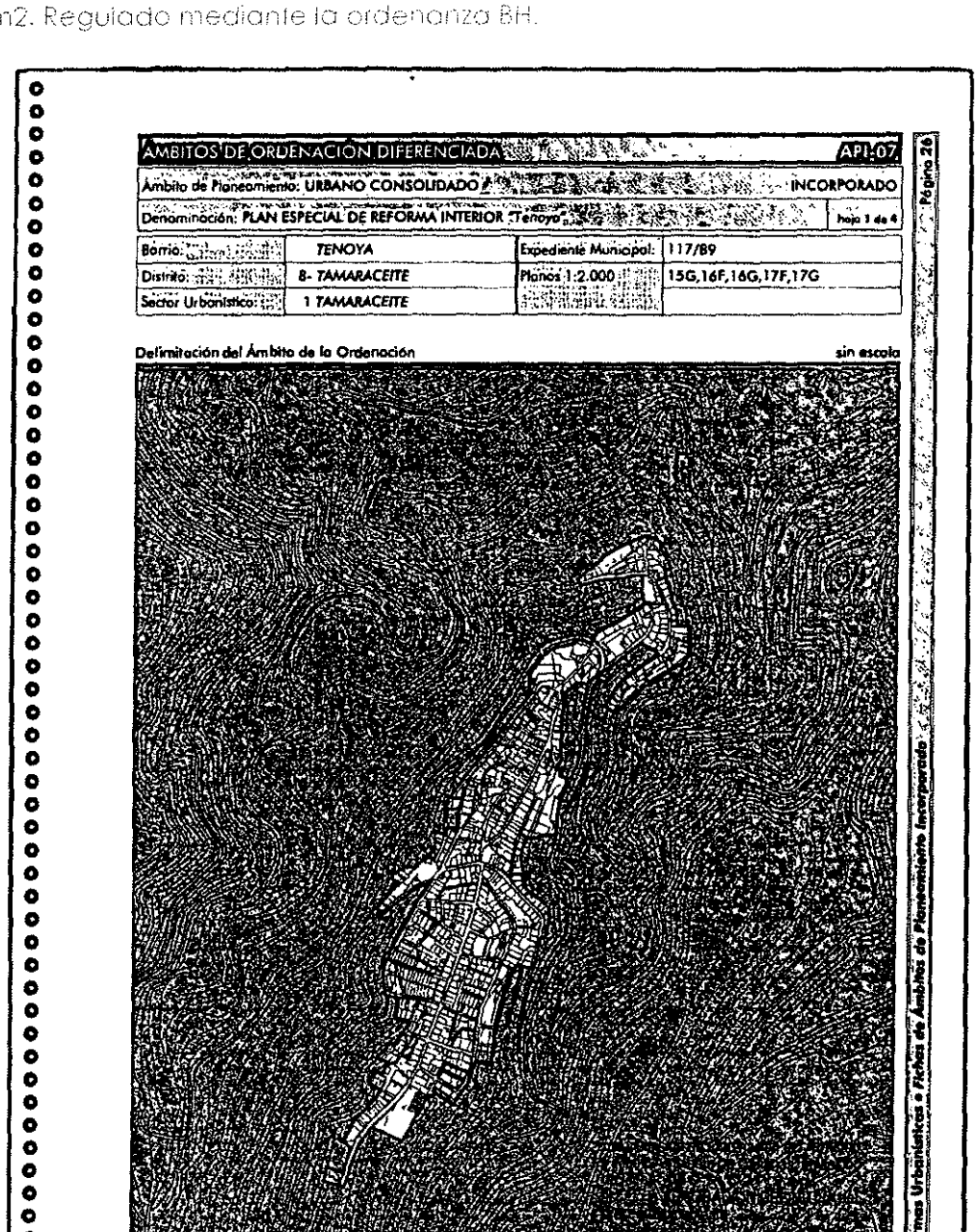
VM = valor inmueble terminado
b = beneficio promotor (viviendas primera residencia – 18%)
Ci = cada uno de los pagos necesarios

Se ha usado el método de comparación para establecer el valor de venta de inmuebles de similares caracteristicas y posteriormente (VM) dicho valor será empleado para llegar al valor residual ESTÁTICO de suelo (descontando los gastos previstos en el proceso de edificacion).

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

2000043

A tenor de las características de la parcela en tanto ubicación y similitud con las colindantes, se puede establecer un criterio de aprovechamiento de suelo proporcional a las adyacentes, en este caso el estipulado en la propia ficha, de 1,9 m2/m2. Regulado mediante la ordenanza BH.



ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA — API-07

Ámbito de Planeamiento: URBANO CONSOLIDADO — INCORPORADO

Denominación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Tenoya" — hoja 1 de 4

Barrio:	TENOYA	Expediente Municipal:	117/89
Distrito:	8- TAMARACEITE	Planos 1:2.000	15G,16F,16G,17F,17G
Sector Urbanístico:	1 TAMARACEITE		

Delimitación del Ámbito de la Ordenación — sin escala

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA — API-07

Ámbito de Planeamiento: URBANO CONSOLIDADO — INCORPORADO

Denominación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Tenoya" — hoja 2 de 4

Administración actuante:	*Ayuntamiento*	Superficie:	*17,60 Ha.*
Promotor:	*Ayuntamiento*	Sistema de Actuación:	*Público*
Sistemas Generales adscritos			

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1989 (Vigentes a la aprobación del planeamiento incorporado)

Uso característico:	*Residencial*	Altura máxima de la edificación:	*3 pl. ó 10,50 m*
Edificabilidad bruta:		Densidad máxima de viviendas:	
Nº máximo de viviendas:		Edificabilidad complementaria mínima:	
Determinaciones complementarias:	*El objetivo es mejorar las condiciones de salubridad, habitabilidad y ornato, dotando al barrio con los equipamientos necesarios. Se mantendrá la tipología de la edificación de la zona en orden a conservar su identidad.* *Edificabilidad de los solares resultantes: 1,90 m²/m².*		

SITUACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO (Fechas de aprobaciones definitivas)

Plan Base	*27/10/95*	Bases y Estatutos	
Modificaciones al Plan		Junta de Compensación	
Proyecto de Urbanización		Proyecto de Compensación	
Modificaciones al Proyecto		Registro de la Propiedad	
Incidencias y observaciones	*El Plan General se modificó en el año 1995. Dicha Modificación tuvo por objeto alterar la clasificación del suelo, entre rústico y urbano, al objeto de viabilizar la aprobación definitiva del PERI y establecer la ordenanza específica de dos plantas a aplicar en todo el barrio a excepción de algunas manzanas puntuales donde se incremente la altura a tres plantas.* *El Ayuntamiento está ejecutando las obras de urbanización por fases, encontrándose ahora terminado la segunda.*		

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 09-03-2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14-10-2005
El Secretario de la Comisión

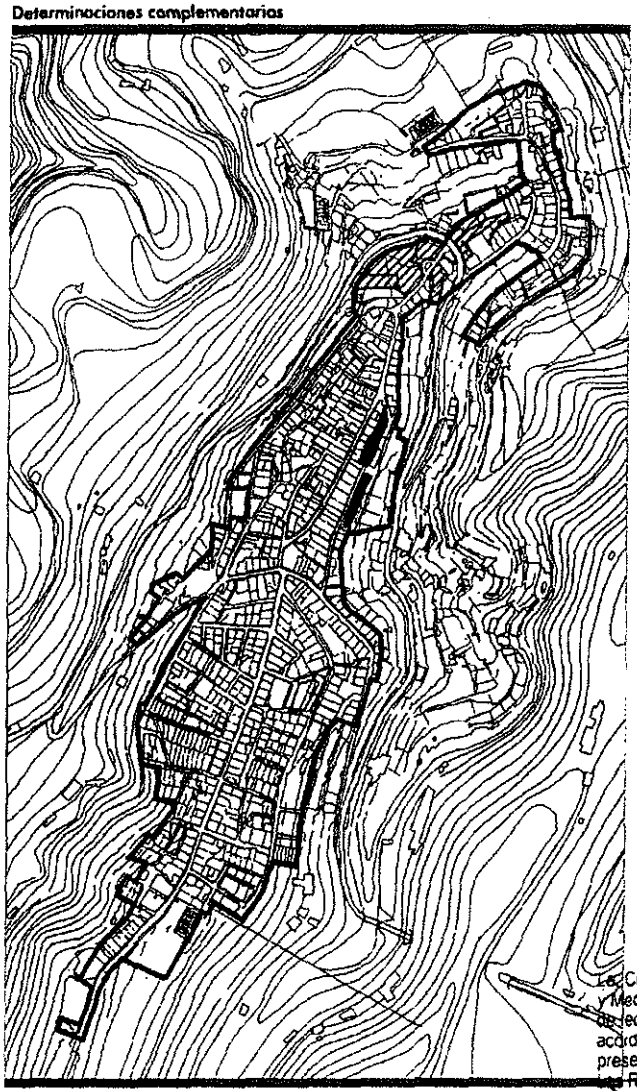
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

SANCHEZ PESCADOR

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA			API-07
Ámbito de Planeamiento: URBANO CONSOLIDADO			INCORPORADO
Denominación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Tenoya"			hoja 3 de 4

DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN			
Asignación de intensidades y usos globales			
Uso característico:	*Residencial*	Altura máxima de la edificación:	*3 plantas (*)*
Edificabilidad bruta:		Densidad máxima de viviendas:	
Nº máximo de viviendas:		Edificabilidad complementaria mínima:	

Determinaciones complementarias — **sin escala**



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.

Establecimiento de un Área Dotacional destinada a equipamientos y espacios libres, situada al norte, próxima a la Carretera General (calle Practicante Antonio Henríquez).

(*) Sólo se permitirá las tres plantas de altura en dos manzanas de la calle Perla al objeto de salvar las condicionantes topográficas y el desnivel existente entre las calles superior e inferior de dichas manzanas.

La parcela CU pasa a ser residencial con ordenanza "BH2".

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 09-03-2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C., 14-10-2005
El Secretario de la Comisión

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

SANCHEZ PESCADOR

La Comisión de Ordenación del Te...
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 09-03-2005

Las Palmas de G.C. 11-10-2005
El Secretario de la Comisión

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA — API-07

Ámbito de Planeamiento: **URBANO CONSOLIDADO** — **INCORPORADO**

Denominación: **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Tenoya"** — Hoja 4 de 4

DETERMINACIONES AL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN INCORPORADO

Modificaciones de aplicación directa — **sin escala**



Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de *Regulación del Suelo y la Edificación*, siendo los cambios más significativos la exclusión de:

1. Al norte, el área formada por el Barrio de San José, la U.E-2 del PERI y las edificaciones colindantes con dichos sectores.

2. Al este, las áreas formadas por la U.E-1 y las edificaciones aisladas que no se integran en la línea edificatoria del borde poniente.

Todas las áreas excluidas del ámbito pasan a integrarse en las distintas categorías del Suelo Rústico de ordenación directa y regulado mediante las disposiciones contenidas en el Título IV de las *Normas Urbanísticas*.

Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "equipamientos" quedan adscritas al uso dotacional 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 VII de las *Normas Urbanísticas*.

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 PGMO.

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

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

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 de Tenoya.

Se modifica la calificación CU de una parcela en el ámbito de la Plaza, pasando a regularse por la Bh.

699

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Se tendrá en cuenta, por el Proyecto de Urbanización que desarrolle las obras del presente PERI, el estudio de la idoneidad del trazado existente y de su estado de funcionamiento. El trazado de nuevas redes o su renovación se situarán enterradas bajo las aceras en viarios rodados y en el eje de la vía en peatonales y rodonales adoquinados, prohibiéndose en todo momento el paso aéreo de los viarios, así como la ejecución de nuevos trazados aéreos o sobre fachadas de edificación.

F)Recogida de Basuras.

El proyecto de urbanización estudiará la localización de los contenedores de basuras, así como su número y a tal efecto preverá éstos en el encintado de aceras y ejecución de viarios, según instrucciones concretas del Servicio Municipal.

8.- ORDENANZA BH (Barrios históricos)

Art. 1.- OBJETIVO

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 de Edificios y Entornos Protegidos", controlando 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.

Art. 2.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Superficie mínima	70 (setenta) m^2.
Fachada mínima	6 (seis) metros.
Círculo inscribible	6 (seis) metros.

Las parcelas cuyos linderos laterales y traseros den a edificaciones existentes quedarán exentas del cumplimiento de las condiciones anteriores.

Art. 3.- CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

La edificación deberá realizarse con la línea de fachada coincidiendo sobre la alineación exterior, y con los linderos laterales sobre líneas de medianería, pudiendo abrirse patios a éstos últimos.

Las alineaciones vienen definidas en los planos correspondientes, debiendo solicitarse, en cualquier caso, del Ayuntamiento, el señalamiento de las alineaciones y rasantes a las que deberá ajustarse la edificación.

El artículo 261, "CHAFLANES", de las Normas del P.G.O.U. sólo será de aplicación en las esquinas de las parcelas en las que las dos fachadas den a vías de circulación rodada.

Art. 4.- CONDICIONES DE OCUPACION EN PLANTA

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

No se establecen limitaciones ni al fondo edificable ni al coeficiente de ocupación, siendo ésta la resultante de solucionar la edificación conforme a normas de Habitabilidad.

Las parcelas que, como consecuencia de su escaso fondo no necesiten disponer de patios para ventilación o iluminación podrán ocuparse al 100%, tanto en la planta baja como en la(s) planta(s) alta(s).

La inclusión de patios interiores a la parcela por necesidades de ventilación e iluminación ó el retranqueo de la edificación en linderos testeros por cumplimiento del artículo 264 bis de las Normas de P.G.O.U., no eximirá, en ningún caso, del cumplimiento de las normas de edificabilidad y volumen.

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 282 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:

a) 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.

b) 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

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

SANCHEZ PESCADOR

inferior y 7 m, como máximo, de altura de cornisa en el de cota superior, con la línea de cornisa sin escalonar.

c) 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.

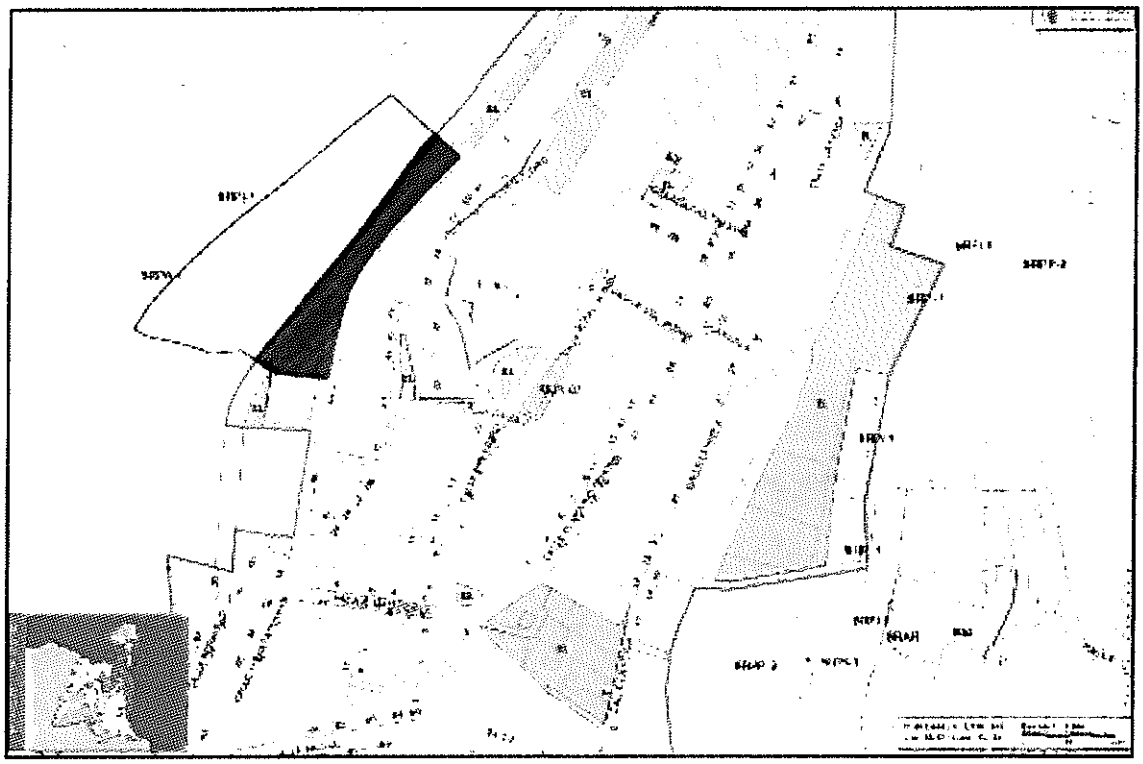
La altura de patio, medida desde la cota de piso terminado de la azotea, no podrá ser superior a 1,20 (uno con veinte) metros.

La altura máxima en el interior de las parcelas, se regulará de la siguiente manera: la edificación no superará en ningún caso las 3 plantas de altura sobre la línea que une la cota inferior y superior de la calle de su fachada y de la opuesta. Así mismo deberá escalonarse para adaptarse a la topografía de la parcela, no pudiendo sobresalir en ningún caso de la línea paralela a la rasante natural del terreno, según se define en el artículo 255.b.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, trazada a 10 (diez) metros de dicha rasante medidos sobre rectas verticales en todos sus puntos.

(Ver gráfico orientativo anexo).

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

Una vez comprobados los parámetros edificatorios de dicha ordenanza (parcela mínimo 70 M2 – edificabilidad de 1.9 m2/m2 en 2 plantas. en cumplimiento del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Por lo tanto podemos definir un aprovechamiento máximo materializado en **una parcela de 1.063 m2** aprox. y por tanto configurando una **superficie edificada de 2.020 m2.** (Plano anexo).



Bajo dicho supuesto aplicamos el método RESIDUAL ESTÁTICO DE SUELO. comenzando por alcanzar un valor homogéneo de venta de viviendas acorde al tipo de edificaciones y características posibles en la parcela resultante que nos ocupa.

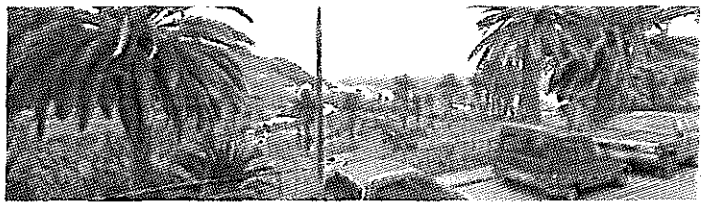
TESTIGOS EMPLEADOS:

1º)	Tenoya	75.000/74 = 1.014 €/m2.	tfno 928924412
2º)	Paseo de las Rosas. Los Giles	150.000/90 = 1.666	669313910
3º)	c/Sahara. Los Giles	110.000/95 = 1.158	664731321
4º)	c/Almudena. Los Giles	119.000/93=1.280	606929829
5º)	Las Mesas Bajas	97.000/89 = 1.090	928493720
6º)	c/ La Orotava. Las Mesas	70.000/65 = 1.077	654312281

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

SANCHEZ PESCADOR

TESTIGO 1





Baños 1
Aseos 1

Palmas De Gran Canaria (las) - Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya - Tamaraceite 74 m2 3 habitaciones 1 baños 1 aseos buen estado 75000 eur Piso amplio luminoso zona tranquila y de buen acceso
En el precio de venta del inmueble en cuestion no se encuentran incluidos los gastos de notario registro o impuestos que se pudieran derivar de su venta Los datos expuestos son meramente orientadores y se encuentran sujetos a errores u omisiones involuntarias Se aceptan ofertas despues de realizar visita ref 31041

Ver mapa de la zona

precio	75.000€
n hab	3
superficie	74 m²
categoria	pisos
tipo	piso
cert. energetico	en tramite
provincia	Las Palmas
CP	35010

contacta con
INMOBILIARIA MAREA

928 924 412

comparte este anuncio

enviar a un amigo

guardar favorito

otros anuncios de este profesional

TESTIGO 2

milanuncios.com PUBLICAR ANUNCIOS MODIFICAR MIS ANUNCIOS Ej: bmw airbag madrid Buscar

MIL ANUNCIOS.com > INMOBILIARIA > VIVIENDAS > PISOS > VENTA DE PISOS EN LAS PALMAS DE GRAN

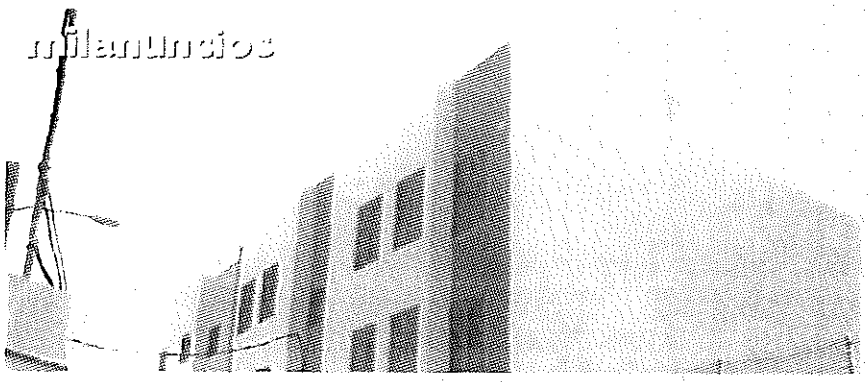
Ref:138389293 OFERTA Venta de pisos en Las Palmas de Gran Canaria (LAS_PALMAS)
29-06-2015

LOS GILES - PASEO DE LAS ROSAS

Precioso piso de 90m con 3 dormitorios 2 baños uno de ellos con bañera hidromasaje, amplia cocina y salon, todo muy luminoso en edificio de solo 6 viviendas sin vecinos encima ni a un lado amplio trastero y espacio privado en una azotea con preciosas vistas Opcional garage comunitario de solo 4 vehiculos con trastero independiente 20 000€ No respondo correos de agencias. 2ª Planta. CE: G

150.000€ 90 m² 3 dorm 2 baños [illegible] ver mapa particular

Estadísticas
98788 veces listado
234 veces el teléfono
10 veces se ha enviado
0 comentarios
0 anadido a favoritos



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

TESTIGO 3

milanuncios.com PUBLICAR ANUNCIOS MODIFICAR MIS ANUNCIOS Buscar

MIL ANUNCIOS.com > INMOBILIARIA > VIVIENDAS > PISOS > VENTA DE PISOS EN LAS PALMAS DE GRAN

Ref: 163609680 OFERTA Venta de pisos en Las Palmas de Gran Canaria (LAS PALMAS)
28-06-2015

LOS GILES - SAHARA

Estupendo piso en el barrio de los Giles la vivienda consta de 3 dormitorios 2 baños, salon comedor , cocina, solana pasillo y hall o vestibulo Vivienda del 2007 aun en garantia de buenos materiales y casi a estrenar libre de cargas 95m construidos 75m habitables La havitacion mas grande con baño en el interior estilo suite Solo 5 vecinos A 1 min del colegio a 5 del super parada de guaguas para desolazarce a cualquier parte zona muy muy tranquila a 5 min de las palmas Pais fotos por whatsaap Playa a unos 10 metros 3ª Planta CE: D

110.000€ 95 m² 3 dorm. 2 baños ver mapa particular



TESTIGO 4

milanuncios.com PUBLICAR ANUNCIOS MODIFICAR MIS ANUNCIOS Buscar

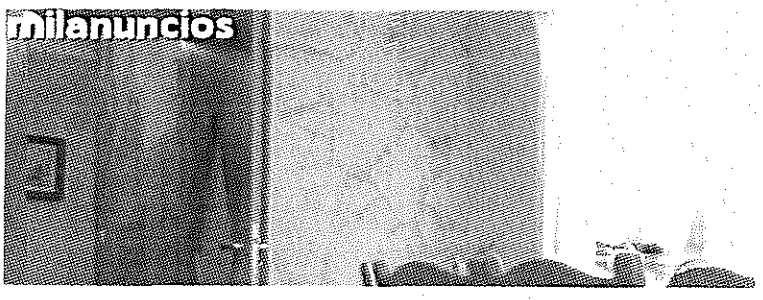
MIL ANUNCIOS.com > INMOBILIARIA > VIVIENDAS > PISOS > VENTA DE PISOS EN LAS PALMAS DE GRAN

Ref: 165097911 OFERTA Venta de pisos en Las Palmas de Gran Canaria (LAS PALMAS)
26-06-2015

LOS GILES - ALMUDENA

Piso en venta en Los Giles Sin necesidad de reforma es la vivienda perfecta para una familia que busque un entorno tranquilo Dispone de 3 dormitorios, 2 baños, amplio salon con chimenea y magnifica cocina con solana Incluye plaza de garaje 22m y trastero 7m, ademas de azotea transitable con unas vistas maravillosas de Las Canteras Si quiere obtener mas información llámenos y pida ver el dossier de la propiedad le encantará Los gastos de impuestos, registro, notaria, no están incluidos en el precio 3ª Planta CE: G

119.000€ 93 m² 3 dorm. 2 baños ver mapa profesional



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

0003

TESTIGO 5

milanuncios.com PUBLICAR ANUNCIOS MODIFICAR MIS ANUNCIOS Buscar

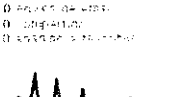
MIL ANUNCIOS.com > INMOBILIARIA > VIVIENDAS > PISOS > VENTA DE PISOS EN LAS PALMAS DE GRAN

Ref 162097465 OFERTA Venta de pisos en las palmas de gran canaria (LAS PALMAS)
24-05-2015

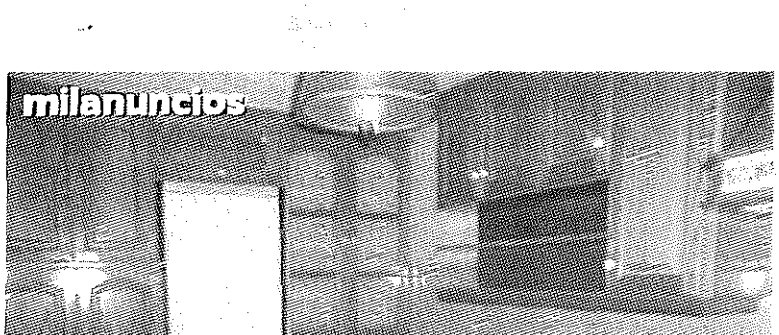
PALMAS DE GRAN CANAR

Ref. 170. 06252-NS Piso en la zona de Las Mesas Bajas en edificio de solo 5 vecinos, ubicado en zona tranquila a solo 10min de Las Palmas. 3 habitaciones (uno de ellos con armario empotrado) y baño. Salon y cocina equipada. Azotea transitable. Informa. Nino Armarios. Horno. Lavadero. Cocina equipada. 2ª Planta. CE. G

240 veces visitado
0 veces añadido
0 veces compartido
0 comentarios
0 añadido a favoritos



97.000€ 89 m² 3 dorm. 1 baños 1.090 €/m² ver mapa profesional



TESTIGO 6

milanuncios.com PUBLICAR ANUNCIOS MODIFICAR MIS ANUNCIOS Buscar

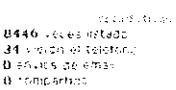
MIL ANUNCIOS.com > INMOBILIARIA > VIVIENDAS > PISOS > VENTA DE PISOS EN LAS PALMAS DE GRAN

Ref 158076398 OFERTA Venta de pisos en Las Palmas de Gran Canaria (LAS PALMAS)
12-03-2015

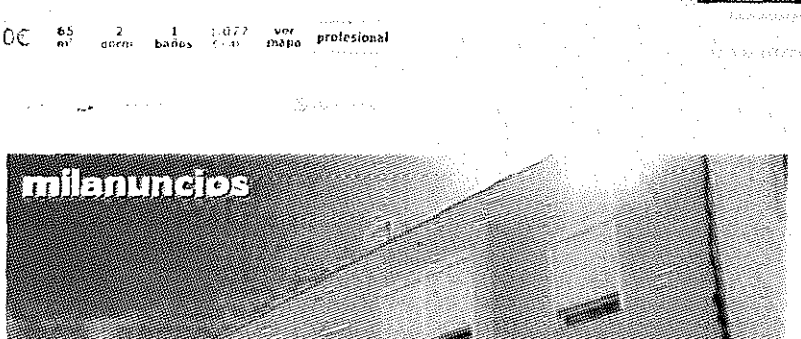
00565-LAS MESAS - C/ LA OROTAVA, 24

Vivienda de dos dormitorios 50 m2. con un amplio y luminoso espacio que contiene cocina comedor y salón, y un baño totalmente equipado. La vivienda esta ubicada en un edificio de dos alturas que no dispone de ascensor, y esta bien comunicada. Bajo. CE. G

8446 veces visitado
34 veces añadido
0 envíos de mensajes
0 compartidos
0 añadido a favoritos



70.000€ 65 m² 2 dorm. 1 baños 1.077 €/m² ver mapa profesional



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS (POR SUPERFICIE):

1°)	75000/74 = 1.014	X0.98 =	994	€/m2
2°)	150.000/90 = 1.666	x1.01 =	1.683	€/m2
3°)	110.000/95 = 1.158	X1.02 =	1.181	€/m2
4°)	119.000/93=1.280	x1.02 =	1.306	€/m2
5°)	97.000/89 = 1.090	X1.01 =	1.101	€/m2
6°)	70.000/65 = 1.077	X0.96 =	1.034	€/m2

VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO = 1.216,50 €/m2 (VM)

Por lo tanto el valor de una edificación de 2.020 m2 en parcela de 1.063 m2 (aprox) ascendería a 2.020 x 1.216.50 = 2.456.965.00 €

Descontando los gastos necesarios para la ejecución de la misma obtendríamos el valor residual del suelo.

F=VM x (1- b) – sumatoria Ci

Beneficio Promotor (b) = 18%

Cálculo de Ci (costos y gastos de construccion):

Según la Orden Ministerial de 26 de abril de 2005 se estableció en 1.000 €/m2 el módulo de la construcción anual M.
Dado que Las Palmas de Gran Canaria está en el ÁREA ECONÓMICA 2 le corresponde un MBC2=1.000 € x 0.65 x1 = 650 €/m2. Actualizamos el valor conforme al IPC en Canarias en el año 2015: desde 2005 hasta 2015 =**15.4 %** . Por lo tanto **1,154 %.**
650 x 1,154 = 750,01 € /m2

A continuación aplicamos el coeficiente resultante de la tabla, por Uso, en este caso residencial (1); Clase: Viviendas colectivas de carácter urbanas (1.1); Modalidad: En manzana cerrada (1.1.1); y la categoría en función del tipo de obra, nivel de acabados y calidad constructiva general, que en este caso al tratarse de viviendas en zona residencial de nivel adquisitivo bajo, aplicaremos el coeficiente 5, en una escala del 1 al 9, siendo el 9 el de peor calidad.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARACTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARACTER URBANA	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3. GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1. USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2. ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3. ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS	2.2.1. GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2. APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1. UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,90	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2. UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05

El coeficiente resultante de la tabla es de 0,90.

Adaptando dicho módulo de construcción al tipo edificatorio, según el Real Decreto 1020/1993: 750,10 x 0,90 (1.1.1.5)= **675,09 €/m2**

Gastos indirectos = 17 %

Sumatoria Ci = 1,17 x 675,09 = 789,86 €/m2

F = 1.216,50 x (1-0.18) – 789,86 €/m2 = 207,67 €/m2

207,67 €/m2 x 2.020 m2 edificables = 419.493,40 € de parcela urbana.

Valor del suelo urbano: 419.493,40 €

Dado que el total registral de la parcela es de 4.218 m2, según levantamiento topográfico que se adjunta como anexo, y siendo la parcela mínima a efectos de segregación en suelo rústico de 10.000 m2, se ha de expropiar la totalidad de la finca, quedando una superficie de 1.063 m2 como suelo urbano y los restantes 3.155 m2 como rústico de explotación agraria. Por lo tanto será necesario valorar los 3.155 m2 restantes a valor de suelo rústico.

Basándonos en la metodología regulada en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. En la actualidad los terrenos objeto de la presente valoración son claramente de explotación agraria, y algunos continúan en explotación, pero la valoración real en estas condiciones utilizando la metodología de Capitalización de rentas, y en otras

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

de un supuesto de valoración más conservador, lo obtendríamos atribuyéndole al suelo un régimen de explotación nulo, o bien por imposibilidad de cultivo o por ausencia del mismo, y por ello aplicamos el método de valoración definido en el artículo 16, de Capitalización de la renta en caso de imposible explotación:

"Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica, R_0, equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión:

$$V = R_0/r_1$$

Donde:

V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.
R_0 = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación en euros.
R_1 = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento.

Por tanto para la determinación del valor de R0, utilizamos la última encuesta publicada de cánones de arrendamientos rústicos del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, del año 2012-2013, representada en el siguiente cuadro.

CUADRO 1C.1
CANON DE ARRENDAMIENTO MEDIO NACIONAL POR CC.AA. AÑOS 2012 y 2013
(CC.AA. ordenadas de mayor a menor por la importancia de la superficie arrendada)

	Ponderaciones Base 1999 (%)	Canon 12 (Euros/Ha)	Canon 13 (Euros/Ha)	Variación canon (Euros/Ha)	Variación canon (%)	Repercusión (%)
CASTILLA Y LEÓN	33,44	122	123	1	0,97	0,26
CASTILLA-LA MANCHA	17,48	114	117	4	3,24	0,42
ANDALUCÍA	13,82	263	267	4	1,42	0,34
EXTREMADURA	10,80	121	124	4	2,96	0,25
ARAGÓN	9,21	130	140	9	6,99	0,55
CATALUÑA	3,95	201	203	2	0,94	0,05
NAVARRA	2,19	186	163	-23	-12,21	-0,32
MADRID	1,59	108	116	8	7,63	0,09
VALENCIA	1,25	143	133	-10	-7,01	-0,08
MURCIA	1,10	443	505	62	13,97	0,44
ASTURIAS	1,06	153	153	0	0,00	0,00
PAÍS VASCO	1,04	263	261	-1	-0,46	-0,01
CANTABRIA	0,94	166	204	38	22,93	0,23
GALICIA	0,83	202	201	-1	-0,40	0,00
LA RIOJA	0,67	257	257	0	0,15	0,00
BALEARES	0,53	101	96	-5	-5,00	-0,02
CANARIAS	0,10	173	146	-27	-15,34	-0,02
ESPAÑA	100,00	153	157	3	2,17	2,17

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

El valor de R0, es por tanto la tercera parte de 1.146 € por Hectárea.

R0 = 382 €/Ha

Y para la determinación del valor de r1 utilizaremos el tipo de capitalización, de acuerdo con el artículo 12 del mismo Reglamento de valoraciones:

1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

El referido apartado 1 de la disposición adicional séptima del texto refundido del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, establece que:

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

Según Resolución de 3 de febrero de 2014, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

Enero de 2014

Tipos de referencia	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años	2.427
2. Referencia interbancaria a un año (Euribor)	0,562
3. Permuta de intereses/*Interest Rate Swap* (IRS) al plazo de cinco años	1,172
4. Tipo interbancario a un año (Mibor)	0,562

El valor de r1 sería de 2,427%, por tanto sustituyendo los datos en la fórmula para calcular el valor del suelo rural, obtenemos:

$$V = 382 / 2,427\% = 15.739,60\ €/Ha$$

El artículo 17 del mismo reglamento de valoraciones, tiene en cuenta la utilización de un factor de corrección por localización.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1. La valoración final del suelo, debera tener en cuenta la localizacion especial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda un factor global de corrección al valor de capitalización, segun la siguiente formula:

$$Vf = V \cdot Fl$$

Donde:

Vf = Valor final del suelo, en euros.
V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.
Fl = Factor global de localización.

2. El factor global de localización, debera obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a) Por accesibilidad a nucleos de poblacion, u1.
b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u2.
c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajistico, u3.

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicacion tomará como valor la unidad.
3. El factor de correccion u1, se calculara aplicando la siguiente expresión.

$$U1 = 1 + (P1 + P2/3) \cdot 1/1.000.000$$

Donde:

P1= El número de habitantes de los nucleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en linea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.
P2= El numero de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

Para la obtención de P1, los núcleos poblacionales situados a menos de 4 km, son Las Palmas de Gran Canaria y Arucas, cuya suma de poblaciones es de 382.283 + 37.056 = 420.339 habitantes.

Para el cálculo de P2, al tratarse de una isla, el radio de 40 Km haciendo centro en San Mateo comprende la totalidad de la población de la Isla, que es de 838.397 habitantes., por tanto sustituyendo en la ecuación:

$$U1 = 1 + (420.339 + 838.397/3) \cdot 1/1.000.000 = 0,7$$

4. Cuando el suelo rural a valorar este proximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y areas de intermodalidad, así como próxima a grandes complejos urbanizados de uso terciario productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotacion considerada en la valoración, el factor de correccion, u2, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$U2 = 1,0 - 0,01 \cdot d$$

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Tesorería

Donde:
d = La distancia kilométrica desde el terreno objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km

Por tanto para la obtención del coeficiente U2, sustituimos en la fórmula aplicando a "d", un valor de 7, al existir centros de distribución cercanos en los mercados de la capital.

$$U2 = 1,6 - 0,01 \cdot 7 = 1,53$$

5. Cuando el suelo rural a valorar este ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultara de aplicación el factor corrector U3, que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$U3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

En el caso actual, las parcelas no se encuentran ubicadas en ningún de los entornos supuestos, por lo tanto no es de aplicación el coeficiente U3.

Si sustituimos en la fórmula:

$$Vf = V \cdot FI \ (U1 \cdot U2) = 15.739,60 \cdot (1,071) = 16.857,11 \ €/Ha$$

Por tanto el valor del resto del terreno rústico con una superficie de 0,3155 Ha, será de:

$$Vs\ rust = 16.857,11 \cdot 0,3155 = 5.318,42 \ €$$

Valor del suelo rústico: 5.318,42 €

Por tanto el valor total de los terrenos tasados a efecto de expropiación, será el resultado de sumar el valor de la parcela urbana que queda dentro de la delimitación del suelo urbano de Tenoya, más la restante finca indivisa de suelo rústico, lo que asciende a la cantidad de:

Valor total de suelo: 424.811,82 €

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

CONFORME AL ARTICULO 335.2 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL. EL PERITO D. V[redacted] PESCADOR HA ACTUADO CON LA MAYOR OBJETIVIDAD, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN TANTO LO QUE PUEDA FAVORECER COMO LO QUE SEA SUSCEPTIBLE DE CAUSAR PERJUICIO A CUALQUIERA DE LAS PARTES, CON CONOCIMIENTO DE LAS SANCIONES PENALES EN LAS QUE PODRÍA INCURRIR SI INCUMPLIERA SU DEBER COMO PERITO"

EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, 01 DE JULIO DE 2015.
FDO: V[redacted].

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

000001

ANEXOS

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO | Sede Electrónica del Catastro

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

Municipio de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Provincia de LAS PALMAS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
35017A013002400000EL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
[redacted]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Agrario [Pastos 02]**

AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**

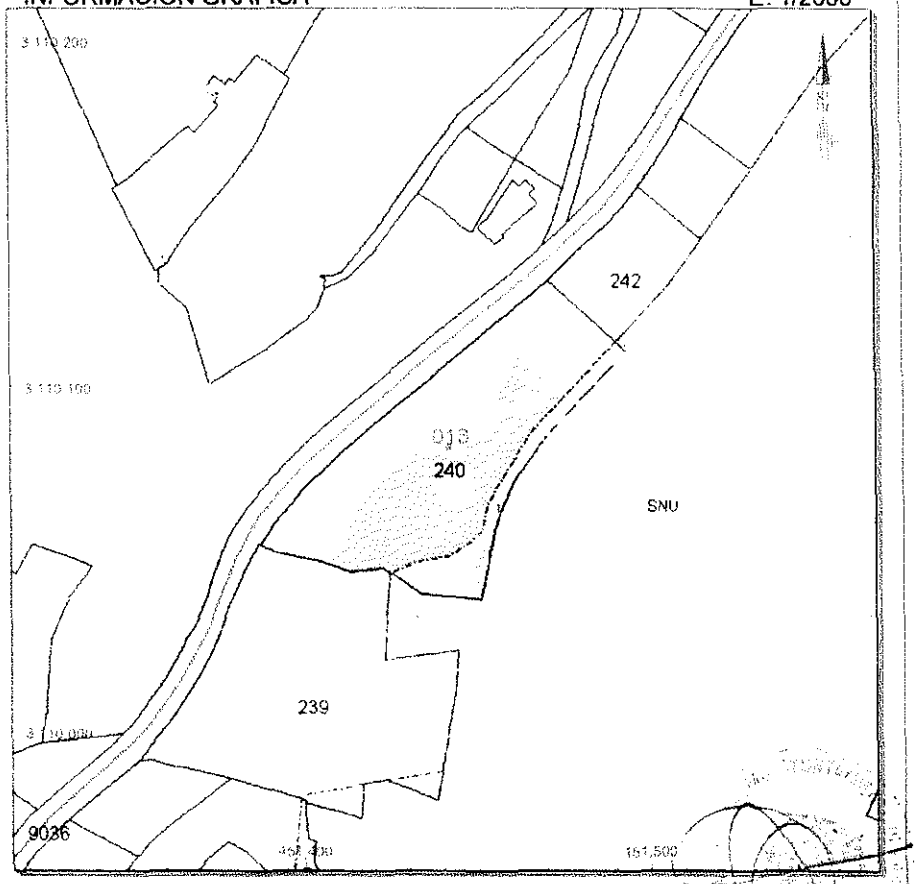
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **--**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 13 Parcela 240 [redacted]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE SUELO (m²)	TIPO DE FINCA
0	4.218	--

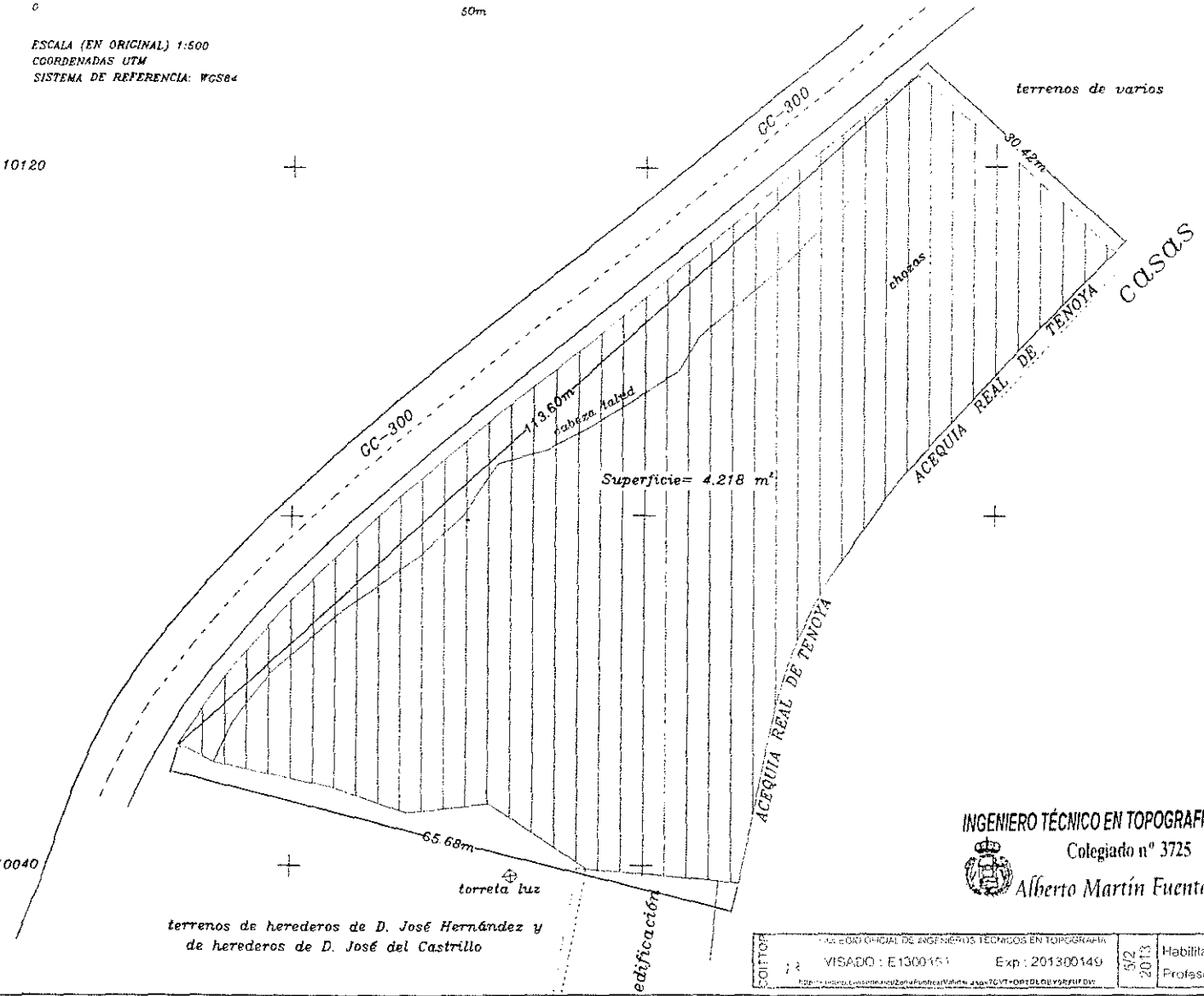
INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/2000



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.

Domingo , 28 de Junio de 2015

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



INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFIA
Colegiado nº 3725
Alberto Martín Fuentes

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS EN TOPOGRAFIA
VISADO : E130015 1 Exp : 201300149
5/2 2013
Habilitación Profesional (Alberto Martín Fuentes)

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

4.218 m²

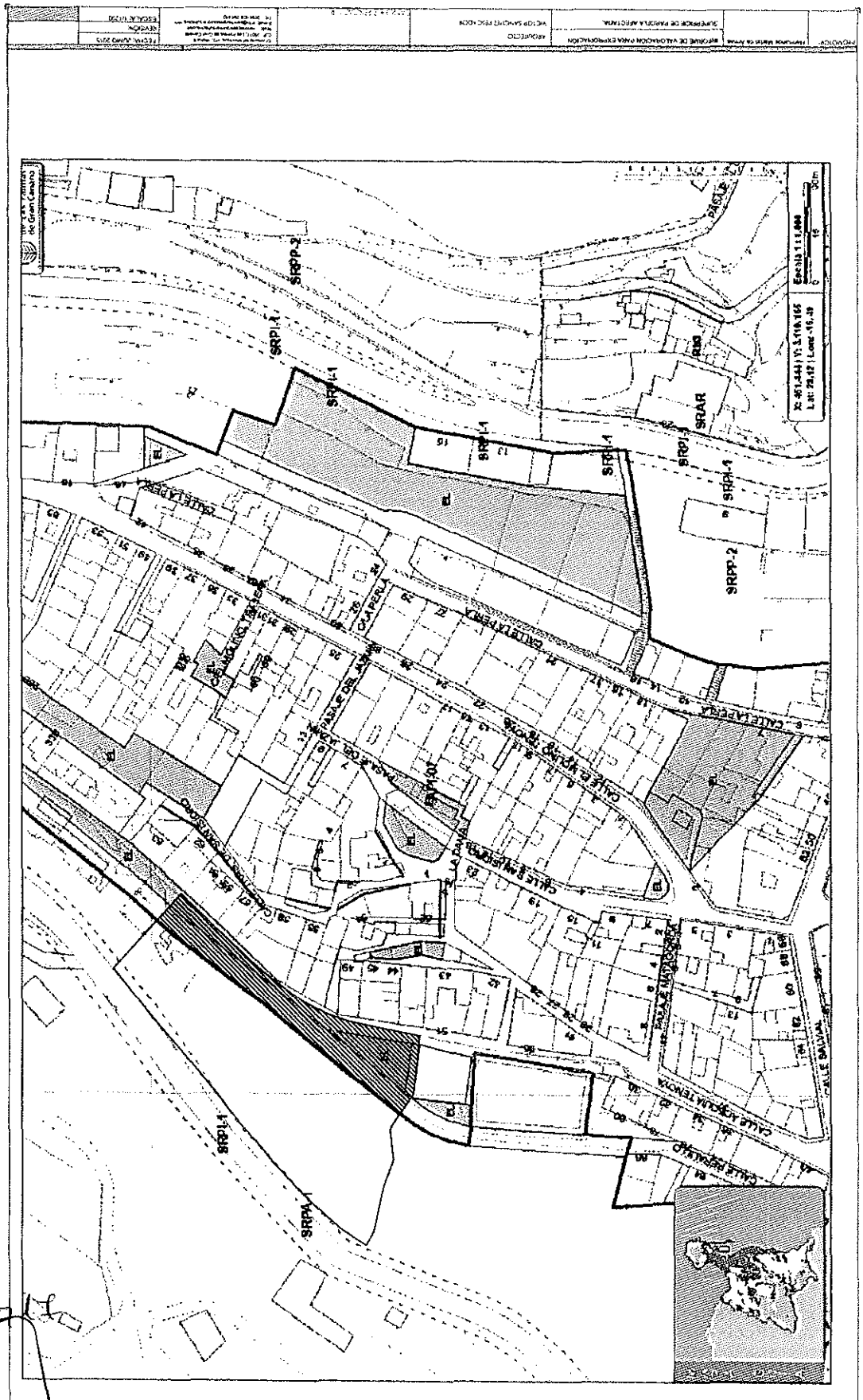
con carretera del Estado, hoy CC-300
con acequia real de Tenoya
con terrenos de varios
con terrenos de herederos de D. José Hernández y
con los de herederos de D. José del Castrillo

Alberto Martín Fuentes
3725
C/ Goya, nº64 (Telde). Tfnos: 928 134061 / 609 400 730

1/500

[redacted]

PLANIMÉTRICO
FEB/2013
1 de 1



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Unidad origen:	(02) Servicio de Asistencia Ciudadana
Enviado por:	GABRIEL BATISTA GARCIA
Fecha envío:	15/07/2019 12:04
Unidad destino:	(04) Servicio de Urbanismo
Fecha recepción:	15/07/2019 12:04
Leído por:	RESURRECCION BARRERA ARTILES
Fecha lectura:	16/07/2019 10:42

Registro entrada: 2019 - 5265 **Registro salida:** 2019 - 94325

Asunto:

ORVE ELL (Reg. 2019 - 104385 - 15/07/2019 10:09)

Extracto:

Comunicación de traslado de solicitud: se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto. br/

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

218

Mª Guayarmina Quintana López, Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias, **CERTIFICA:**

Que el día **3 de Julio de 2019,** se reúnen en el Edificio de Usos Múltiples I de Las Palmas de Gran Canaria los siguientes miembros de la Comisión de Valoraciones de Canarias: [redacted] También acuden como invitados, los técnicos del Servicio de la Comisión de Valoraciones: [redacted] [redacted] vocales asisten a la reunión por videoconferencia desde la sede de la Viceconsejería de los Servicios Jurídicos de Santa Cruz de Tenerife y se adoptó el siguiente acuerdo:

"2.- EXPTE. 79/2015 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UNA PARCELA EN EL LUGAR CONOCIDO COMO LOMO SAN PEDRO BARRIO DE TENOYA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

Examinada la propuesta de la Ponencia se acuerda por unanimidad que el justiprecio de una parcela en [redacted] cifra a la que hay que aplicar el 5% de premio de afección, por lo que asciende a **CIENTO CINCO MIL ONCE EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (105.011,76 €)**, en los términos del **Anexo I** de este acta.

Anexo I

Expte. 79/2015

"ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS DE 3 DE JULIO DE 2019, DEL JUSTIPRECIO DE UNA PARCELA EN EL LUGAR CONOCIDO COMO [redacted]

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 22
Edificio Servicios Múltiples I – 5ª planta
928 115 227/231 928 306 886 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
219

0067754ad1150f16a7607e323507 0a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w 0067754ad1150f16a7607e323507 0a09G

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El 11 de junio de 2014 don [redacted] en representación de los [redacted] presenta escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en el que expone que habiéndose aprobado el Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria que legitima la expropiación de una parcela situada en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, barrio de Tenoya, con referencia catastral 35017A01300240000EL conocido como lugar de [redacted] y dándose lo requisitos exigidos para la misma solicita se articulen los mecanismos a fin de iniciar expediente de expropiación.

Segundo.- El **10 de julio de 2015** tiene entrada en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria escrito de don [redacted] en representación de [redacted] por el que aporta valoración en base al artículo 163,2 del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, por importe de CUATROCIENTOS VEINTICUATRO EUROS OCHOCIENTOS ONCE MIL EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (424.811,82 €)

Del informe de valoración aportado se extracta lo siguiente:

"... En el Plan general de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria, el suelo está clasificado en parte como ***suelo rústico de Protección Agraria tipo1.*** *Y en parte Clasificado y Categorizado como Suelo Urbano consolidado, dentro de la delimitación urbana que realiza el Plan especial de reforma Interior de Tenoya.*

Además en el Plan especial de reforma Interior de Tenoya, parte del suelo está calificado como ***dotacional espacio libre y sistema general viario,*** *tal como vemos en el plano n.º RS 16-G de regulación del Suelo y la Edificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, donde se recoge la ordenación del barrio de Tenoya, y en la ficha del API-07.*

...

1°) COMPROBACIÓN DE LA EXISTENCIA O NO DE LAS INFRAESTRUCTURAS QUE DEFINEN LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA OBJETO DE ESTE INFORME.

Según el T.R. Ley del Suelo 8/2007 de 28 de Mayo:

...Se realiza inspección ocular a la parcela. comprobando la existencia de un paseo peatonal perfectamente terminado. con alumbrado público. así como suministro eléctrico, suministro de agua y alcantarillado. En las fotografías que se adjuntan se comprueba la existencia de las instalaciones descritas, que confieren a la parcela el carácter de urbana. al tener los servicios de suministros necesarios al efecto.

...SE CONCLUYE, QUE EL SUELO EN CUESTIÓN DISPONE DE LOS SERVICIOS DE SUMINISTRO REQUERIDOS PARA SITUACIÓN DE URBANIZADO.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

2°) VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA MISMA EN EL SUPUESTO DE SUELO URBANIZADO.

T.R. LEY 8/2007:

...

Valoraciones en el suelo urbanizado

...VALORACIÓN SEGÚN MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO (ECO 805-2003):

Partimos de un suelo en situación de urbanizado. Se emplea el método RESIDUAL ESTÁTICO (el valor atribuible a un factor es la diferencia entre el valor total del inmueble y los valores atribuibles al resto de los factores), en el caso del método estático, análisis de inversiones con valores actuales, Se supone la posibilidad de poder empezar la edificación en plazo no superior a 1 año (MÉTODO RESIDUAL PROCEDIMIENTO ESTÁTICO).

...

FÓRMULA MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO:

F=VM x (1- b) - sumatorio Ci

...A tenor de las características de la parcela en tanto ubicación y similitud con las colindantes, se puede establecer un criterio de aprovechamiento de suelo proporcional a las adyacentes, en este caso el estipulado en la propia ficha, de 1,9 m2/m2. Regulado mediante la ordenanza BH.

...

Una vez comprobados los parámetros edificatorios de dicha ordenanza (parcela mínima 70 M2 - edificabilidad de 1.9 m2/m2 en 2 plantas. en cumplimiento del Decreto 117/2006. de 1 de agosto. por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Por lo tanto podemos definir un aprovechamiento máximo materializado en ***una parcela de 1.063 m2*** *aprox. y por tanto configurando una* ***superficie edificada de 2.020 m2.*** *(Plano anexo).*

...Bajo dicho supuesto aplicamos el método RESIDUAL ESTÁTICO DE SUELO. comenzando por alcanzar un valor homogéneo de venta de viviendas acorde al tipo de edificaciones y características posibles en la parcela resultante que nos ocupa.

...VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO = 1.216,50 €/m2 (VM)

Por lo tanto el valor de una edificación de 2.020 m2 en parcela de 1.063 m2 (aprox) ascendería a 2.020 x 1.216.50 = 2.456.965,00 €

Descontando los gastos necesarios para la ejecución de la misma obtendríamos el valor residual del suelo.

F=VM x (1 - b) - sumatorio Ci

Beneficio Promotor (b) = 18%

Cálculo de Ci (costos y gastos de construcción):

Según la Orden Ministerial de 26 de abril de 2005 se estableció en 1.000 €/m2 el módulo de la construcción anual M.

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

Dado que Las Palmas de Gran Canaria está en el ÁREA ECONÓMICA 2 le corresponde un M BC2= 1 .000 € x 0.65 x 1 = 650 €/m2. Actualizamos el valor conforme al IPC en Canarias en el año 2015: desde 2005 hasta 2015 = ***15.4 %.*** *Por lo tanto* ***1,154 %***
650 x 1,154 = 750,01 €/m2

...

El coeficiente resultante de la tabla es de 0,90.

Adaptando dicho módulo de construcción al tipo edificatorio, según el Real Decreto 1020/1993: 750,10 x 0,90 (1.1,1 .5)= ***675,09 €/m2***
Gastos indirectos = 17 %

Sumatorio Ci = 1,17 x 675,09 = 789,86 €/m2

F = 1.216,50 x (1-0.18) - 789,86 €/m2 = 207,67 €/m2

207,67 €/m2 x 2.020 m2 edificables = 419.493.40 € de parcela urbana.

Valor del suelo urbano: 419.493,40 €

Dado que el total registral de la parcela es de 4.218 m2, según levantamiento topográfico que se adjunta como anexo, y siendo la parcela mínima a efectos de segregación en suelo rústico de 10,000 m2, se ha de expropiar la totalidad de la finca, quedando una superficie de 1,063 m2 como suelo urbano y los restantes 3.155 m2 como rústico de explotación agraria. Por lo tanto será necesario valorar los 3.155 m2 restantes a valor de suelo rústico,

Basándonos en la metodología regulada en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamente de valoraciones de la Ley de Suelo. En la actualidad los terrenos objeto de la presente valoración son claramente de explotación agraria, y algunos continúan en explotación, pero la valoración real en estas condiciones utilizando la metodología de Capitalización de rentas, y en aras de un supuesto de valoración más conservador, lo obtendríamos atribuyéndole al suelo un régimen de explotación nulo, o bien por imposibilidad de cultivo o por ausencia del mismo, y por ello aplicamos el método de valoración definido en el artículo 16, de Capitalización de la renta en caso de imposible explotación:

...

$$V = R_0/r_i$$

...Por tanto para la determinación del valor de RO, utilizamos la última encuesta publicada de cánones de arrendamientos rústicos del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, del año 2012-2013, representada en el siguiente cuadro.

...

y para la determinación del valor de rl, utilizaremos el tipo de capitalización, de acuerdo con el artículo 12 del mismo Reglamento de valoraciones:

...

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

El referido apartado 1 de la disposición adicional séptima del texto refundido del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, establece que:

Según Resolución de 3 de febrero de 2014, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

...

El valor de rl sería de 2.427%, por tanto sustituyendo los datos en la fórmula para calcular el valor del suelo rural, obtenemos:

V = 382 / 2.427% = 15.739,60 €/Ha

El artículo 17 del mismo reglamento de valoraciones, tiene en cuenta la utilización de un factor de corrección por localización.

...

... U2 = 1,6 - 0,0 . .7 = 1,53

U3 = 1,1 + 0,1 . (p + 1)

...

Vf = V . Fl (U1 . U2) = 15.739,60 . (1,071) = 16.857,11 €/Ha

...

Por tanto el valor del resto del terreno rústico con una superficie de 0.3155 Ha. Será de:

Vs rust = 16.857,11 0,3155 = 5.318,42 €

Valor del suelo rústico: 5.318,42 €

Por tanto el valor total de los terrenos tasados a efecto de expropiación. será el resultado de sumar el valor de la parcela urbana que queda dentro de la delimitación del suelo urbano de Tenoya. más la restante finca indivisa de suelo rústico. lo que asciende a la cantidad de:

Valor total de suelo: 424.811,82 €"

Tercero.- El 17 de agosto de 2015 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de [redacted] en representación de los [redacted] en el que pone de manifiesto que ante la inactividad del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en la tramitación del expediente expropiatorio de las fincas registrales 36144 y 4335.0 (registro de la Propiedad nº5 de Las Palmas de Gran Canaria),y habiendo presentado la advertencia y la Hoja de Aprecio previstas en el artículo 163 del TRLOTC, solicita se proceda a fijar el Justiprecio de su propiedad.

Cuarto.-El 9 de octubre de 2015 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias solicita al propietario que remitan el original o la copia compulsada del

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

documento acreditativo de la titularidad de la finca, y el original o la copia compulsada de los escritos de demora y de formulación de hoja de aprecio presentados en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Con esa misma fecha se solicita al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que remita copia del expediente administrativo correspondiente a la expropiación forzosa de la referida finca así como certificación urbanística, a la fecha de la presentación de la hoja de aprecio en ese Ayuntamiento.

Así mismo se suspende el plazo para resolver y notificar la resolución del procedimiento hasta que se dé cumplimiento al requerimiento efectuado.

Quinto.- El 23 de octubre de 2015 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de [redacted] por el que aporta la documentación solicitada.

Entre la documentación que adjunta consta Escritura de declaración de obra nueva, división horizontal, adición de otras de aceptación de herencias, adjudicación de bienes, agrupación de fincas y extinción de condominio de fecha 25 de febrero de 2009, donde figura la siguiente descripción registral de la finca:

"RÚSTICA.- trozada e terreno COMPUESTA DE VARIAS CADENAS, SITUADO EN EL PAGO DE Tenoya, del Término municipal de las Palmas de Gran canaria. Tiene de cabida el todo, CUARENTA Y UN ÁREAS, VEINTIDOS CENTIAREAS. LINDEROS: Norte o parte de abajo, con la carretera del estado; Sur o parte de arriba, con acequia real de Tenoya; naciente o derecha bajando, con terrenos de varios, separados por un riego de baja al Granado y Poniente o izquierda, con terrenos de [redacted] *y* [redacted]

Sexto.- Mediante escrito de la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias de fecha 19 de junio de 2017 se reitera la solicitud al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

El 29 de septiembre de 2017 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que adjunta el expediente requerido.

Entre la documentación remitida consta lo siguiente:

A) Informe técnico de afección urbanística de fecha 16 de marzo de 2017 en los siguientes términos:

"... 2. La parcela que motiva la consulta cuenta con 4.218m2 y está clasificada como suelo urbano consolidado en una superficie equivalente a una cuarta parte del total

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

- *aproximadamente-, en colindancia con la Acequia Real de Tenoya, contando el resto con clasificación como suelo rústico de protección agraria (SRPA-1), en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación RS-16F y RS-16G del vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012 -en adelante PG0-2012-.*
La parte urbana de la finca está calificada como espacio libre y viario, ambos de sistema local, dentro de un ámbito delimitado como API-07 "Plan Especial de Reforma Interior de Tenoya", cuya ordenación incorpora el PG0-2012.

3. El PG0-2012 incorpora la ordenación establecida por el referido PERI de Tenoya -cuya aprobación definitiva se produjo el 27 de octubre de 1995-, que calificaba la parcela motivo de consulta como espacio libre y viario -tal como se observa en el plano de ordenación adjunto-, estableciendo además en su plano de gestión la delimitación de un ámbito que identifica como Actuación 18 -en el que se ubica la finca consultada para la obtención mediante expropiación del suelo incluido en el mismo destinado a los usos comentados.
Esta Actuación 18 se contempla también en el Estudio Económico Financiero del documento, como Apertura viario rodado circunvalación, prolongación el Molino hacia la el Acequia. También se aporta una imagen correspondiente a la misma de la Memoria del PERI de Tenoya... "

B) Certificado del Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de las Palmas de Gran Canaria, de 2 de mayo de 2017, relativa a la finca sujeta a expropiación situada en el Lomo de San Pedro, Tenoya, con el siguiente tenor literal:

" En relación con la solicitud remitida a este Ayuntamiento por la Comisión de Valoraciones de Canarias referida al expediente de expropiación forzosa sobre una finca situada en la e/ Acequia, en el Lomo San Pedro de Tenoya, propiedad de los hermanos Martín de Armas, requiriendo certificación acreditativa de la calificación, clasificación y normativa urbanística de aplicación a la misma, cúmpleme informar:

La parcela que se consulta está clasificada en aproximadamente un tercio de su superficie como suelo urbano consolidado y calificada como dotacional con destino espacio libre y viario en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación RS-16f y RS-16F del documento de Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices Generales de Ordenación -aprobado por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012-, que incorpora a su vez la ordenación establecida por el Plan Especial de Reforma Interior de "Tenoya", al que distingue con las siglas API-07-aprobado definitivamente el 27/10/1995-.

En la ficha correspondiente al API-07 en el Anexo de Áreas Diferenciadas del PG0-2012 se establece que "las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "equipamientos" quedan adscritas a los usos en las e/ases y categorías que se reflejan en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación" y, en consecuencia, a la porción de finca que nos

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

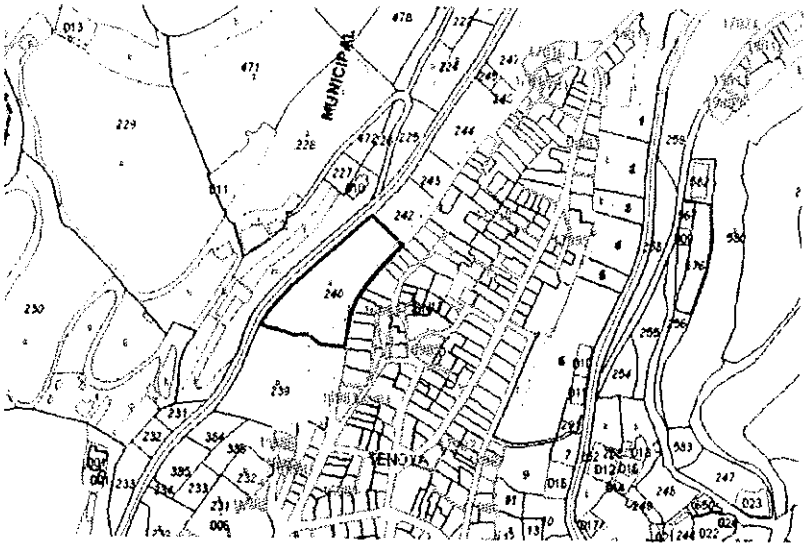
w00675ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w00675ad1150f16a7607e3235070a09G

ocupa le serán de aplicación las determinaciones de los capítulos 4. 1 sobre Normas para parcelas calificadas como espacio libre y 2. 7 sobre Uso red viaria. "

C) Informe del inventario de Bienes y derechos del Ayuntamiento con el siguiente tenor literal:

SEGUNDO.- Consultada la documentación catastral disponible en la Sede Electrónica del Catastro se verifica que la parcela en cuestión es de titularidad privada, a nombre de Miguel Martín de Armas.



TERCERO.- Consultado el Inventario de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, se comprueba que la finca indicada no figura en el mismo. "

Séptimo.- Se han emitido informes jurídico y de valoración respecto de la presente pieza separada de justiprecio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Compete a la Comisión de Valoraciones de Canarias la fijación del justiprecio de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio del

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en relación con el artículo 3.1 c) del Decreto 124/2007, de 24 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias.

II.- Iniciado el presente expediente de expropiación forzosa al amparo de lo establecido en el artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y habiendo presentado su hoja de aprecio, ante la inactividad de la Administración municipal, el **10 de julio de 2015,** resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

III.- El Artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, sobre situaciones básicas del suelo, establece lo siguiente:

> *"1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*
>
> *2. Está en la situación de suelo rural:*
>
> *a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*
>
> *b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.*
>
> *3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.*

w0067f54ad1150f16a7607e323507 0a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w0067f54ad1150f16a7607e323507 0a09G

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural".

IV.- De la documentación obrante en el expediente, y dada la ubicación de la parcela, se concluye que el suelo está en situación de urbanizado, por lo que ha valorado conforme a lo previsto en el art. 24 del citado Texto Refundido:

"...1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen...".

Así mismo, dado la fecha a la que debe referirse la valoración, será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1.492/2.011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

V.- En el informe de Valoración aportado por los propietarios se valora la totalidad de la parcela argumentando que dado que la parcela mínima a efectos de segregación en

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

suelo rústico es de 10.000 m², se ha de expropiar la totalidad de la finca. Finca con una superficie ya inferior a esa parcela mínima pues tiene 4.218m². Teniendo en cuenta que el Decreto 58/1994, de 22 de abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo, dispone que la división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo (10.000m²), si bien contempla en el artículo 3 apartado 1 c), como una de las excepciones, los supuestos en que la segregación se produce por causa de expropiación. Por todo ello no se ha estimado la solicitud de expropiación total, habiéndose valorado la superficie calificada como urbano, clasificada como dotacional espacio libre y viario.

VI.-Valoración de una parcela en el lugar conocido como Lomo San Pedro Barrio de Tenoya, T.M. Las Palmas de Gran Canaria:

1) Identificación y superficies:

a) Descripción registral:

Consta en el expediente Certificación del Registro de la Propiedad Nº 3 de Las Palmas de Gran Canaria, fechada el día 15 de septiembre de 2017, donde se describe la finca del siguiente modo:

> "RUSTICA.- TROZADA DE TERRENO, *compuesta de varias cadenas, situado en el pago de Tenoya, del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. Tiene de cabida el todo, CUARENTA Y UN ÁREAS, VEINTIDÓS CENTIÁREAS. Linderos: Norte o parte de abajo, con la carretera del Estado; Sur o parte de arriba, con acequia real de Tenoya; Naciente o derecha bajando, con terrenos de varios, separados por un riego que baja al Granado; y Poniente o izquierda, con terrenos de* [redacted] *y con* [redacted]

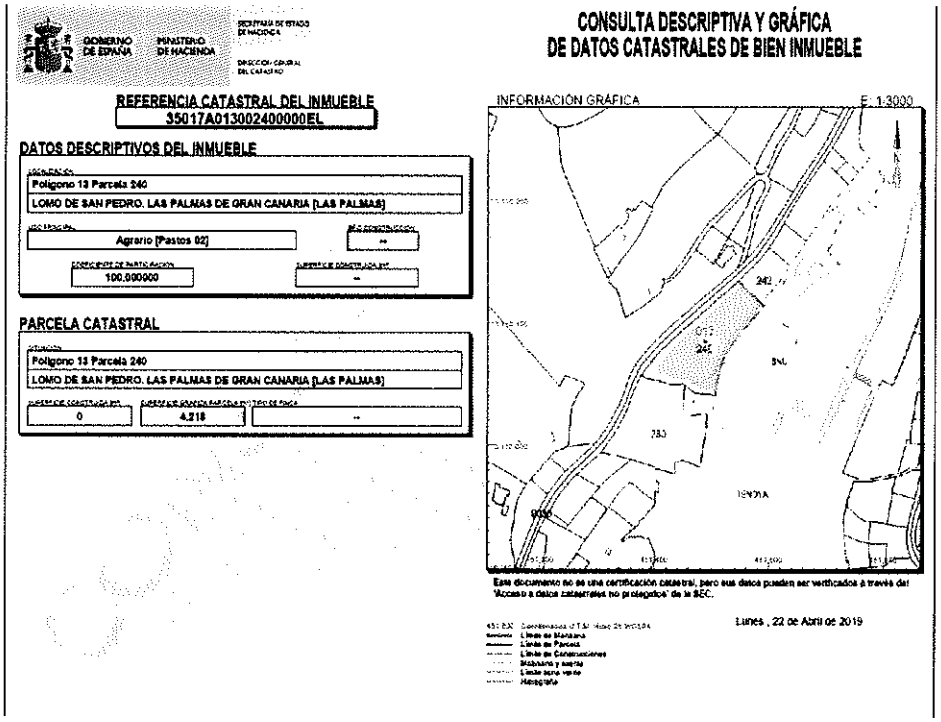
b) Descripción catastral:

La parte de la finca a valorar se integra en una finca de mayor cabida catastrada con la siguiente referencia catastral **35017A013002400000EL.**

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
35017A013002400000EL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Polígono 13 Parcela 240
LOMO DE SAN PEDRO. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

Agrario [Pastos 02]

100,000000

PARCELA CATASTRAL

Polígono 13 Parcela 240
LOMO DE SAN PEDRO. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

0 | 4.218

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1:3000

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.

Lunes , 22 de Abril de 2019

c) Descripción física:

Consta en el expediente levantamiento planimétrico elaborado por el Ingeniero Técnico en Topografía, fechado en febrero de 2013.

Según el citado plano la superficie de la totalidad de la finca asciende a 4.218 m².

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

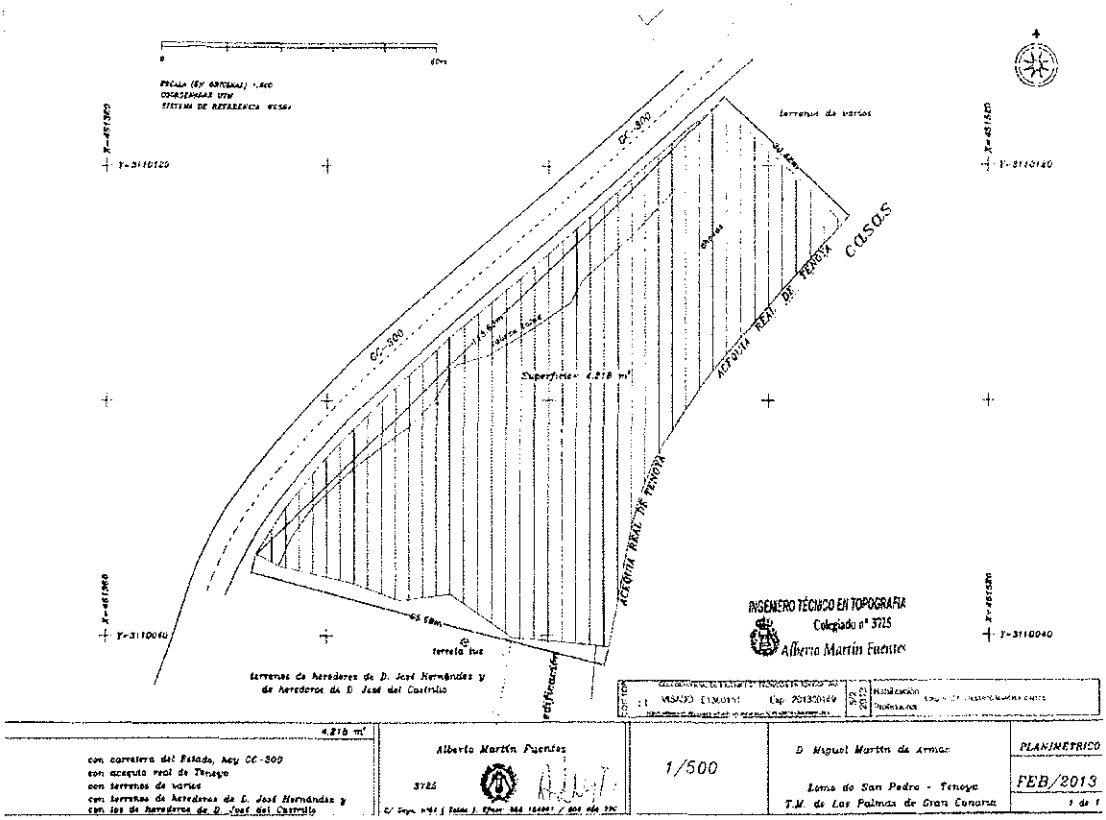
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria



2) Localización:

La finca a valorar presenta frente a la Carretera GC – 300 por su parte baja y por su parte alta linda con Acequia real de Tenoya, TM Las Palmas de Gran Canaria, siendo sus Coordenadas U.T.M. aproximadas X: 451.458 e Y: 3.110.070

w006754ad115011 6a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad115011 6a7607e3235070a09G



3) Situación urbanística:
Clasificación y categorización:

Consta en el expediente Certificado de Calificación Urbanística del Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria, fechado el día 5 de mayo de 2017, que indica lo siguiente:

"En relación con la solicitud remitida a este Ayuntamiento por la Comisión de Valoraciones de Canarias referida al expediente de expropiación forzosa sobre una finca situada en la c/ Acequia, en el Lomo San Pedro de Tenoya, propiedad de [redacted] *requiriendo certificación acreditativa de la calificación, clasificación y normativa urbanística de aplicación a la misma, cúmpleme informar:*

La parcela que se consulta ***está clasificada en aproximadamente un tercio de su superficie*** *como suelo urbano consolidado y calificada como dotacional con destino espacio libre y viario en los planos Regulación del Suelo y la Edificación RS-16f y RS-16F del documento de Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices Generales de Ordenación aprobado por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, que incorpora a su vez la ordenación establecida por el Plan Especial de Reforma Interior de "Tenoya", al que distingue con las siglas API-07 aprobado definitivamente el 27/10/1995.*

En la ficha correspondiente al API-07 en el Anexo de Áreas Diferenciadas del PGO-2012 se establece que "las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "equipamientos" quedan adscritas a los usos en las clases y categorías que se reflejan en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación" y, en consecuencia, a la porción

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
732

de la finca que nos ocupa le serán de aplicación las determinaciones de los capítulos 4.1 sobre Normas para parcelas calificada como espacio libre y 2.7 sobre Uso red viaria"

Por otro lado consta en el expediente Informe del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria denominado "*Informe de afección en relación a una solicitud de expropiación de una finca situada en la zona de Lomo de San Pedro, en el Barrio de Tenoya"* fechado el 16 de marzo de 2017, que indica lo siguiente:

"...2. La parcela que motiva la consulta cuenta con 4.218m² y está clasificada como suelo urbano consolidado ***en una superficie equivalente a una cuarta parte del total*** *aproximadamente, en colindancia con la Acequia Real de Tenoya, contando el resto con clasificación como suelo rústico de protección agraria (SRPA-1), en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación RS-16F y RS-16G del vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012 -en adelante PGO2012-..."*

Superficie a efectos de valoración

En el "*Informe de afección en relación a una solicitud de expropiación de una finca situada en la zona de Lomo de San Pedro, en el Barrio de Tenoya"* fechado el 16 de marzo de 2017, se indica lo siguiente:

"2. La parcela que motiva la consulta cuenta con 4.218m2 y está clasificada como suelo urbano consolidado ***en una superficie equivalente a una cuarta parte del total*** *aproximadamente"*

En la Certificación Urbanística del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria fechada el día 5 de septiembre de 2017 se indica que:

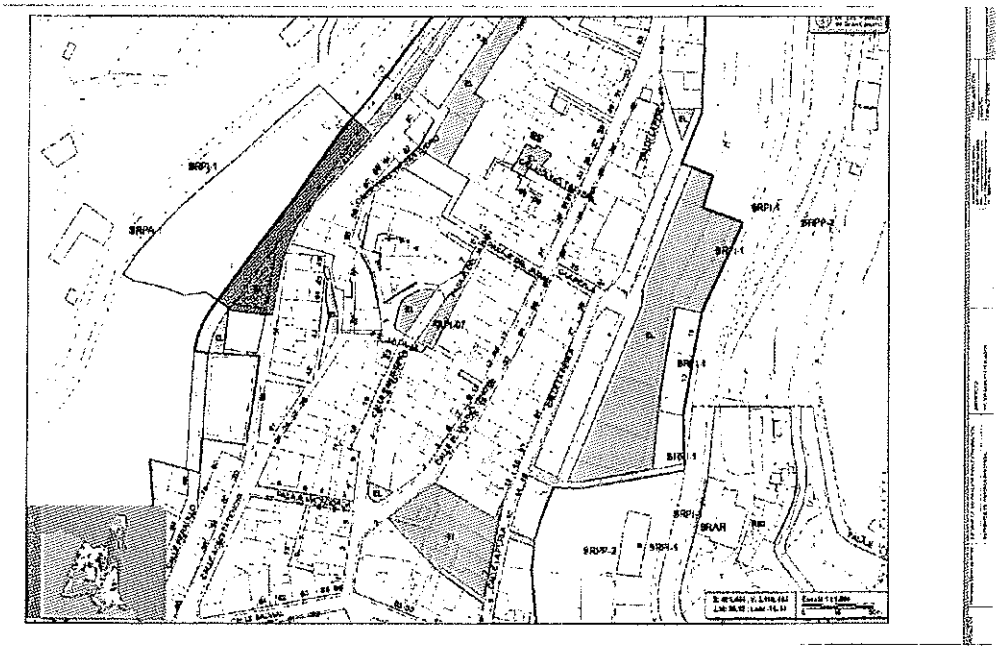
"La parcela que se consulta ***está clasificada en aproximadamente un tercio de su superficie*** *como suelo urbano consolidado y calificada como dotacional con destino espacio libre y viario"*

Por otro lado en la hoja de aprecio del solicitante se cuantifica la superficie clasificada como suelo urbano en 1.063 m², aportándose el siguiente plano:

w00675ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w00675ad1150f16a7607e3235070a09G

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria



Ni en el Certificado de Calificación Urbanística ni en el Informe de Afección urbanística, ambos del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se cuantifica la superficie exacta calificada como dotacional espacio libre y viario. Además en el Certificado de Calificación Urbanística se indica que la superficie afectada es de aproximadamente un tercio de la superficie total de la finca, mientras que en el Informe de afección urbanística se indica que la superficie afectada es aproximadamente un cuarto de la superficie total de la finca, por lo que existiría una diferencia de superficie entre ambos documentos municipales.

Por otro lado el técnico que elabora la hoja de aprecio de la propiedad indica que la superficie afectada por espacio libre y vial son 1.063 m², siendo esta superficie una cuarta parte aproximadamente de la superficie total de la finca.

Por lo anteriormente expuesto se adopta como superficie a efectos de valoración la que señala la propiedad como suelo urbano en su hoja de aprecio, es decir **1.063,00 m².**

4) MÉTODO DE VALORACIÓN:

Por la fecha a la que debe referirse el informe de valoración se inscribe en el marco del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo. La finca a valorar está en situación de suelo

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

urbanizado, siendo de aplicación el apartado 1 del artículo 24 del citado Texto Refundido.

Siendo de aplicación también el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Método Residual Estático.

Este método se regula en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo:

"***Artículo 22.*** *Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.*
1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."

Edificabilidad prevista a efectos de valoración.

El artículo 24 del TR de la Ley de Suelo anteriormente reproducido indica que, si la finca no tiene asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se le atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

Por otro lado, el artículo 20.3 del RD 1492/2011 establece:

"Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.
...3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.
A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

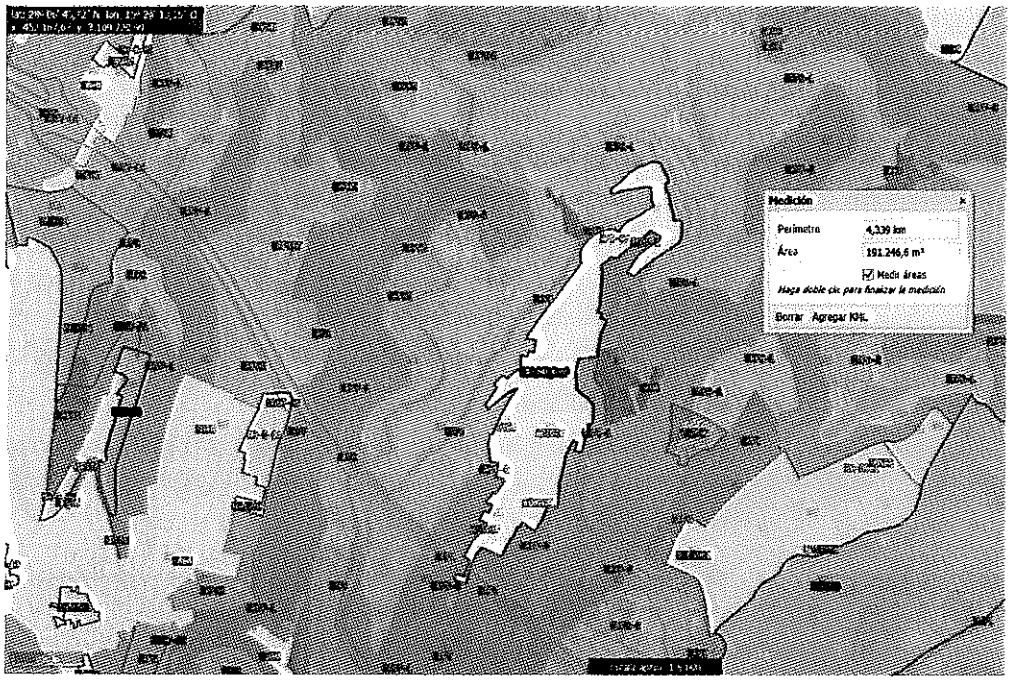
SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados."

La finca objeto de valoración se encuentra dentro de los límites del Plan Especial de Reforma Interior de "Tenoya" API – 07", aprobado definitivamente el 27/10/1995, estando su Ordenación incorporada en la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices Generales de Ordenación aprobado por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, por lo que el ámbito espacial homogéneo de la finca objeto de valoración correspondería con el delimitado en el PERI Tenoya.

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G



La edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se calcula según consta en el Fundamento VIII.

Superficie total Ámbito Espacial Homogéneo = 191.246,60 m²

Superficie parcelas con aprovechamiento lucrativo = 113.731,20 m²

Superficie parcelas ordenanza Bh2 = 112.217,00 m²

Superficie parcelas ordenanza Bh3 = 1.514,20

Superficie viario total aproximada = 54.810,167 m²

Superficie viario ya afectado a su destino = 51.798,167 m²

Superficie dotacional público ya afectado a su destino = 15.581,9575

Superficie viario y dotacional público ya afectado a su destino = 67.380,1245 m²

En todas las manzanas con aprovechamiento lucrativo, excepto en dos de las que tienen frente a la calle Perla se puede materializar 2 plantas de altura, con una edificabilidad máxima de 1,90 m²/m²; las manzanas en las que se pueden materializar tres plantas de altura la edificabilidad máxima es de 2,80 m²/m²

En todo el ámbito espacial homogéneo sólo hay una ordenanza, por lo tanto, VRSi = VRSr

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

EM = (112.217 m²suelo x 1,90 m²c/m²s) + (1.514,2 m²suelo x 2,80 m²c/m²s) / (191.246,6 m² suelo – 67.380,1245 m²s) = 213.212,30 m²c + 4.239,76 / 123.865,48 m² = **1,75554 m²c/m²s**

MÉTODO RESIDUAL

Hipotética promoción a construir:

En la finca a valorar se realizaría la hipotética promoción de varios bloques de viviendas plurifamiliares entre medianeras de 2 plantas de altura.

1) Análisis del mercado

Para establecer el valor de venta se ha realizado un estudio de mercado en distintos portales inmobiliarios de una zona cercana al ámbito espacial homogéneo del inmueble que se está valorando.

Posteriormente por aplicación de los correspondientes coeficientes de homogeneización las muestras obtenidas son comparables.
Todas las muestras adoptadas son de una tipología constructiva similar a la materializable en la finca objeto de valoración.

Nº	Portal inmobiliario	Localización Las Palmas de Gran Canaria	Viviendas tipo piso sup construida/ Año / Anexos	Superficie construida con p. p. de zonas comunes (Anexo 5)	Precio con anexos
1	Idealista.com Ref.37552722	C/ Acaymo Nº 12, Los Giles	Planta 2ª S const 75,00 m²/1999	86,00	126.420,00
2	Idealista.com Ref.83092163	Paseo de los Mártires 100, Lomo Los Frailes	Planta 1ª Sconst = 62,00 Garaje / 2008	82,00	121.500,00
3	Idealista.com Ref. 85152062	C/ Jordán Nº 2, Lomo Los Frailes	1ª Planta S cont 57,00 /2004	63,00	96.390,00
4	Idealista.com Ref.84581267	C/ El Moisés Nº 1, Tamaraceite	Planta 1ª S cont = 58,00/2005	67,00	99.500,00
5	Idealista.com Ref.81967487	C/ San Fernando Nº 7, La Suerte	Planta 2ª S cont = 85,00 Garaje / 2002	102,00	135.900,00
6	Idealista.com Ref.84861615	C/ Los Vieras Nº 40, La Suerte	Planta 1ª S cont = 87,00 Garaje y Trastero / 2010	104,07	159.000,00

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria



2) Homogeneización de testigos:

Debido a que el estudio de mercado se ha realizado en fechas posteriores a la fecha de valoración considerada, se deben homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del precio de la Vivienda, calculado con los datos obtenidos de la página Web del Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Vivienda (IPV) Base 2015, índices por CCAA: general, vivienda nueva y de segunda mano, Canarias, Vivienda nueva (Anexo 2 del informe técnico).
Índice precio vivienda nueva 3er Trimestre (julio) de 2015 (fecha de valoración) = 99,676
Índice precio vivienda nueva 4º Trimestre de 2018 (Fecha testigos, último conocido) = 120,384
Coeficiente a utilizar = 99,676 / 120,384 = 0,82798

Los testigos proceden de ofertas de portales Inmobiliarios; como norma general siempre existe un margen de negociación entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión, que se estima puede establecerse en un 5 %.

A su vez se han homogeneizado los testigos por antigüedad haciendo de ese modo que las muestras obtenidas sean comparables; el coeficiente F, utilizado para realizar la citada comparación se ha calculado según consta en el Anexo 3 del informe técnico, siendo para el expediente que nos ocupa **0,62805.**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

En el apartado ANÁLISIS DEL MERCADO alguna de las viviendas se transmite también con plaza de garaje y/o trastero y el valor es conjunto para todos los bienes (vivienda, garaje y cuarto trastero en su caso). Para calcular el valor de venta de la vivienda tipo piso se ha descontado el valor de los anexos, habiéndose calculado el mismo según consta en el Anexo 4 del informe técnico.

Nº testigo	Antigüedad del testigo	Estado Conservación	Calculo Coef. x antigüedad ANEXO 3 DEL INFORME TCO.	Coeficiente antigüedad a aplicar
1	16	Bueno	(1-(0,62805*0)) / (1-(0,62805*0,0928)	1,06189
2	7	Bueno	(1-(0,62805*0)) / (1-(0,62805*0,0375)	1,02412
3	11	Bueno	(1-(0,62805*0)) / (1-(0,62805*0,0611)	1,03991
4	10	Bueno	(1-(0,62805*0)) / (1-(0,62805*0,055)	1,03578
5	13	Bueno	(1-(0,62805*0)) / (1-(0,62805*0,0735)	1,04840
6	5	Bueno	(1-(0,62805*0)) / (1-(0,62805*0,0263)	1,01680

Nº	Valor testigo €	Coef Homog IPV	Coef. X antig	Factor negocia c	Valor homogeneizado	Valor anexos	Valor homogen sin anexos	Sup Const p.p. Zonas comunes	Módulo €/m²
1	126.420,00	0,82798	1,06189	0,95	105.593,88	0,00	105.593,88	86,00	1.227,84
2	121.500,00	0,82798	1,02412	0,95	97.874,73	6.448,65	91.426,08	82,00	1.114,95
3	96.390,00	0,82798	1,03991	0,95	78.844,46	0,00	78.844,46	63,00	1.251,50
4	99.500,00	0,82798	1,03578	0,95	81.065,12	0,00	81.065,12	67,00	1.209,93
5	135.900,00	0,82798	1,04840	0,95	112.070,14	6.448,65	105.621,49	102,00	1.035,50
6	159.000,00	0,82798	1,01680	0,95	127.167,49	8.220,60	118.946,89	104,07	1.142,95
VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO									1.163,78

3) Valores de venta:

Módulo medio de venta Vivienda = 1.163,78 €/m²construido vivienda

4) Pagos necesarios considerados:

Coste de construcción, presupuesto de contrata:

Para calcular el coste de la construcción se parte del Módulo Básico de la Construcción del Catastro, según RD 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, correspondiente al municipio de Las Palmas en julio de 2015.

Coste construcción según Catastro:

El coste de construcción para el uso residencial, partiendo del Módulo Básico de la Construcción del año 2008 (sobre la base del Módulo M), correspondiente a

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w0067f54ad1150f16a7607e3235070a09G

w0067f54ad1150f16a7607e3235070a09G

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

Las Palmas de Gran Canaria, que actualizado al momento al que ha de referirse la valoración, por aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en las distintas Leyes de Presupuestos Generales del Estado, desde el año 2009 al año 2015 resulta, MBC2 (año 2008) x 1,02 x 1,01 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00:

MBC2 (actualizado año 2015) = 650,00 x 1,02 x 1,01 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = 669,63 €/m²

Vivienda Dado que la tipología constructiva es residencial, viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada, Calidad 4 (1.1.2.4), se debe aplicar un coeficiente de **1,00** establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, por tanto el coste de construcción de uso residencial para el año 2015 es **669,63 €/m².**

Presupuesto de ejecución por contrata y de ejecución material:

Presupuesto de ejecución por contrata vivienda = 669,63 €/m²

Presupuesto Ejecución Material vivienda = Presupuesto Ejecución por Contrata / 1,19 = **562,71429 €/m²**

- Tributos que gravan las construcción:

Licencia de obras

Tasas e Impuesto de construcciones e instalaciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las Palmas de Gran Canaria 4,00 % de la ejecución material (562,71429 x 0,04) = 22,50857 € / m² construido

Total licencia = 22,50857 €/m² construido

- Honorarios facultativos:

Se estiman los porcentajes sobre el coste de ejecución que se basan en los criterios de los correspondientes colegios profesionales.

La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias en sesión celebrada el día 24 de julio de 2013 acordó rebajar los citados honorarios un 20 % por la situación económica en la que el sector de la construcción estaba inmerso a la fecha de valoración. La reducción se ha aplicado directamente sobre los porcentajes que estiman los distintos colegios profesionales. (Para aplicar el coeficiente por superficie se ha tenido en cuenta toda la superficie de la hipotética promoción).

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
24
742

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G
w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) 4,88 % P.E.M.* (562,71429 x 0,0488) = **27,46046 €/m²construido**

Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras 30 % (H) (27,46046 x 0,30) = **8,23814 €/m²**

Honorarios por Seguridad y Salud 35 % Honorarios dirección de obras (8,23814 x 0,35) = 2,88335 €/m²

Honorarios de Ingeniero por Proyecto y Dirección 0,40 % P.E.M (562,71429 x 0,004) = **2,25086 €/m²**

Total Honorarios = 40,83281 €/m²

- Otros gastos:

Seguro decenal 1% de la ejecución material (562,71429 x 0,01) = **5,62714 €/m²**

Inspección Técnica (OCT) 1% de la ejecución material (562,71429 x 0,01) = **5,62714 €/m²**

Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% de la ejecución material (562,71429 x 0,01) = **5,62714 €/m²**

Total otros gastos = 16,88142 €/m²

VC = Presupuesto ejecución por contrata (Presupuesto de Ejecución Materia más gastos generales y beneficio industrial de constructor), tributos que gravan la construcción, honorarios facultativos y otros gastos necesarios.

VC = 669,63 + 22,50857 + 40,83281 + 16,88142 = 749,8528 €/m²construido

5) Valor de Repercusión del Terreno:

Aplicando la fórmula recogida en el Artículo 22 del Reglamento de Valoraciones:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VRS = ((1.163,78 / 1,40) – 749,8528) = **81,41863 €/m²construido**

Según criterio de esta Comisión de Valoraciones cuando no se alcance en los garajes el mínimo beneficio previsto en la Orden ECO/805/2003, no se considerará el citado uso, no alcanzándose el mismo en la presente valoración no se considera el uso garaje. En el Fundamento IX se exponen los cálculos para determinar dicho valor de repercusión.

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo = 1,75554 m²c/m²s

VS = E x VRS
VS = 1,75554 m²c/ m²s x 81,41863 = 142,93366 €/m²s

6) Gastos de deberes y cargas pendientes:

El artículo 22.3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoración de la Ley de Suelo establece:

> *"3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*
>
> *VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)*
>
> *Siendo:*
>
> *VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*
> *VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*
> *G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros."*

Los servicios existentes en la vía peatonal a la que la finca tiene frente, tienen capacidad y están dimensionados para dar servicio a las edificaciones existentes en la actualidad, por lo que los servicios que a día de hoy existen no serían capaces de soportar en cuanto a dimensionamiento, capacidad y ubicación la hipotética promoción a construir en la finca objeto de valoración.

Para poder materializar la edificabilidad de la hipotética promoción, por la morfología de la finca a valorar y la dimensión de la misma, es totalmente imprescindible acometer las obras de urbanización necesarias para dotar al terreno de los servicios y condiciones que permitan que se pueda materializar y poner en servicio la hipotética promoción, obras que debe realizar y sufragar el promotor de la misma.

Se establecen unos costes de urbanización de 45 €/m² cifra coincidente con los gastos que utiliza la Dirección General del Catastro en la elaboración de las ponencias de valores catastrales y que han de aplicarse a toda la superficie de la finca.

Gastos de urbanización = 45 €/m²

TLR (Tasa Libre de Riesgo) ultima referencia publicada por el banco de España del rendimiento interno del mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. **TLR = 0,555 %** (publicada el 3 de julio de 2015)

26
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

7452 *Resolución de 2 de julio de 2015, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.*

Junio de 2015

Tipos de referencia [1]	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años	0,555
2. Referencia interbancaria a un año (Euríbor)	0,163
3. Permuta de intereses/*Interest Rate Swap* (IRS) al plazo de cinco años	0,521
4. Tipo interbancario a un año (Mibor)[2]	0,163

Prima de riesgo uso residencial = 8 %

Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

Total gastos pendientes según Reglamento de Valoraciones:

Valor unitario obras urbanización = G x (1+ TLR + PR)

G = 45,00 x (1 + 0,00555 + 0,08) = 48,84975 €/m²suelo
VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)
VSo = 142,93366 – 48,84975 = 94,08391 €/m² suelo
Valor total = 94,08391 €/m² x 1.063,00 m² = 100.011,20 €

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
745

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

Por lo anteriormente expuesto asciende la valoración de la superficie de la finca clasificada como suelo urbano, calificada como viario y espacio libre, ubicada en el Lomo San Pedro, Tenoya, TM Las Palmas de Gran Canaria a CIEN MIL ONCE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (100.011,20 €).

VII.- En la valoración se ha hecho referencia a los coeficientes de homegenización de los valores en venta por antigüedad y estado de conservación, que constan en el Anexo 3 del informe técnico, a continuación se expone como se han obtenido dichos coeficientes:

El apartado 2 del artículo 24 del Reglamento de Valoraciones establece:

"...2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor."

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del Reglamento de Valoraciones, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.
Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.
F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.
β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.
βi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.
A los efectos de la determinación del coeficiente β, se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.
3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo."

Para el cálculo del coeficiente F de la fórmula anterior se ha procedido del siguiente modo:

Este coeficiente sería sencillo de calcular si se tuvieran 6 testigos de nueva construcción, sin embargo, si los testigos han sido construidos hace tiempo el cálculo de dicho coeficiente se complica, ya que para calcular el valor de venta se deben homogeneizar los testigos por antigüedad, y en esa homogeneización influye precisamente el Factor F que es el que se quiere calcular.

La Comisión de Valoraciones de Canarias ha valorado desde su creación una gran cantidad de expedientes en situación de suelo urbanizado en distintos municipios. Todos aquellos expedientes que se valoraron por el Método Residual Estático cuentan con un valor en venta y un valor de construcción, diferente para cada expediente. En base a estos valores de venta y de construcción se puede calcular un factor F para cada expediente ya resuelto, tomando como valor de construcción la suma de los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesario para la construcción del inmueble.

Con estos datos se calcularía un coeficiente F para cada uno de los expedientes resueltos por la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Una vez calculado ese coeficiente F, el siguiente paso sería tratar esa información. En la Ponencia de la Comisión de Valoraciones se consideró criterio, objetivo y prudente agrupar esos coeficientes por municipios, tipologías y calidades constructivas.

Una vez realizado todo el estudio anteriormente citado se obtiene que la media de los **coeficientes F** del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, tipología constructiva Viviendas plurifamiliares entremedianeras, es **0,62805.**

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

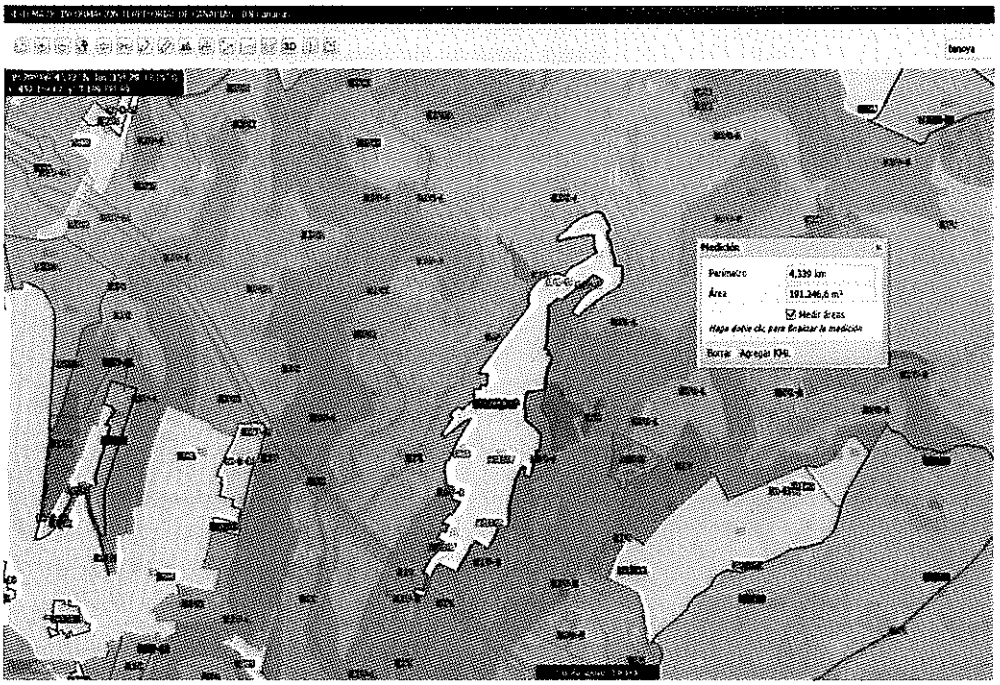
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

VIII.- El cálculo de la edificabilidad media en el ámbito espacial homogéneo se ha calculado del siguiente modo:

Para realizar las mediciones de las distintas superficies afectadas en el Ámbito Espacial Homogéneo se ha utilizado la herramienta informática de la Consejería de Política Territorial IDECanarias, capa Ordenación del Territorio, Planeamiento Vigente.



Superficie del Ámbito Espacial Homogéneo 191.246,60 m²

Ordenanza de aplicación:

ÁREAS DIFERENCIADAS	APE-07
Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior Tenoya"	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) (1)

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

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.

(1) Sólo se permitirá las tres plantas de altura en dos manzanas de la calle Perla al objeto de salvar las condicionantes topográficas y el desnivel existente entre las calles superior e inferior de dichas manzanas.

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 PGMO 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.

Capítulo 5.2 NORMA ZONAL B1

Artículo 5.2.6 Número de viviendas por parcela

1. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

Artículo 5.2.11 Compatibilidad y localización de los usos

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios:
   a) En plantas bajo rasante:
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
      - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
   b) En planta baja:
      - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
      - Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
      - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
      - Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y Despacho Doméstico.
      - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
      - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
      - Administración Pública.
      - Transportes y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
   c) En plantas altas:
      - Taller, en su categoría de Doméstico.
      - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Parcelas con aprovechamiento	Superficie (m^2)	Edificabilidad (m^2c/m^2 s)	Superficie construida (m^2)
1	2274,1	1,9	4320,79
2	350,8	1,9	666,52
3	1716,2	1,9	3260,78
4	103,2	1,9	196,08
5	40,5	1,9	76,95
6	1339,5	1,9	2545,05
7	1046,6	1,9	1988,54
8	804	1,9	1527,6
9	2461,1	1,9	4676,09
10	1512,8	1,9	2874,32
11	1124,6	1,9	2136,74
12	445,5	1,9	846,45
13	990,3	1,9	1881,57
14	1136,5	1,9	2159,35
15	1271,6	1,9	2416,04
16	246,6	1,9	468,54
17	249,3	1,9	473,67
18	225	1,9	427,5
19	111,3	1,9	211,47
20	360,6	1,9	685,14
21	587,6	1,9	1116,44
21*	629,6	1,9	1196,24
22	1015	1,9	1928,5
23	702,3	1,9	1334,37
24	683	1,9	1297,7
25	985,4	1,9	1872,26
26	392,6	1,9	745,94
27	686,9	1,9	1305,11
28	4373,7	1,9	8310,03
29	971,8	1,9	1846,42
30	778	2,8	2178,4
30*	887,6	1,9	1686,44
31	321,1	1,9	610,09
32	1653,6	1,9	3141,84
33	1507,2	1,9	2863,68
34	2653,9	1,9	5042,41
35	2165	1,9	4113,5
36	736,2	2,8	2061,36
37	251	1,9	476,9
38	645,1	1,9	1225,69
39	907,4	1,9	1724,06

w006754ad1150f16a7607e323507ba09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e323507ba09G

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

40	267,3	1,9	507,87
41	263,2	1,9	500,08
42	1891	1,9	3592,9
43	221,9	1,9	421,61
44	211,6	1,9	402,04
45	697,6	1,9	1325,44
46	2135	1,9	4056,5
47	1417,6	1,9	2693,44
48	3463,6	1,9	6580,84
49	1041,7	1,9	1979,23
50	1655,8	1,9	3146,02
51	4051,6	1,9	7698,04
52	569,3	1,9	1081,67
53	659,6	1,9	1253,24
54	333,6	1,9	633,84
55	1494,3	1,9	2839,17
56	3075,7	1,9	5843,83
57	2134,3	1,9	4055,17
58	411,5	1,9	781,85
59	420,5	1,9	798,95
60	248,5	1,9	472,15
61	636,5	1,9	1209,35
62	739,1	1,9	1404,29
63	1258,1	1,9	2390,39
64	997,2	1,9	1894,68
65	887,3	1,9	1685,87
66	725,4	1,9	1378,26
67	602,4	1,9	1144,56
68	1226,9	1,9	2331,11
69	814,9	1,9	1548,31
70	579,1	1,9	1100,29
71	1914,2	1,9	3636,98
72	684,6	1,9	1300,74
73	506	1,9	961,4
74	612,4	1,9	1163,56
75	1915,5	1,9	3639,45
76	1092,5	1,9	2075,75
77	1088,4	1,9	2067,96
78	463,1	1,9	879,89
79	1442,5	1,9	2740,75
80	2579,6	1,9	4901,24
81	307,8	1,9	584,82
82	822,5	1,9	1562,75

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.iaspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

83	2939,7	1,9	5585,43
84	580,1	1,9	1102,19
85	1026,2	1,9	1949,78
86	2324,6	1,9	4416,74
87	2018,7	1,9	3835,53
88	857,8	1,9	1629,82
89	1082,9	1,9	2057,51
90	752,3	1,9	1429,37
91	729,7	1,9	1386,43
92	406,8	1,9	772,92
93	91,1	1,9	173,09
94	83,7	1,9	159,03
95	533,8	1,9	1014,22
96	119,3	1,9	226,67
97	466,1	1,9	885,59
98	473,6	1,9	899,84
99	1457	1,9	2768,3
100	3002,4	1,9	5704,56
101	458,5	1,9	871,15
102	670	1,9	1273
103	356,2	1,9	676,78
104	1126,4	1,9	2140,16
105	1904,4	1,9	3618,36
106	364,6	1,9	692,74
Superficie Parcelas aprovechamiento	**113731,2**		217452,06

Superficie suelo con aprovechamiento lucrativo = 113.731,20 m²

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

Calificación	Superficie	
EL	505,008	Ya afectado a su destino
RG	157,127	Ya afectado a su destino
EL	134,656	Ya afectado a su destino
CU	494,632	Ya afectado a su destino
CU	240,011	No afectado a su destino
EL	1011,404	No afectado a su destino
RG	724,001	No afectado a su destino
CU	828,542	Ya afectado a su destino
EL	2421,424	Ya afectado a su destino
SS	818,493	Ya afectado a su destino
EL	263,994	Ya afectado a su destino
EL	328,076	No afectado a su destino
SN	798,198	Ya afectado a su destino
EL	934,825	No afectado a su destino
EL	754,025	No afectado a su destino
EL	129,435	No afectado a su destino
EL	64,164	No afectado a su destino
EL	3004,202	No afectado a su destino
EL	189,766	No afectado a su destino
EL	76,098	No afectado a su destino
EL	82,724	No afectado a su destino
EL	161,162	No afectado a su destino
EL	177,724	No afectado a su destino
EL	50,031	Ya afectado a su destino
EL	1211,249	50% Afectado a su destino
EL	126,009	Ya afectado a su destino
EL	763,985	Ya afectado a su destino
CU	158,535	Ya afectado a su destino
EL	332,689	Ya afectado a su destino
EL	481,147	No afectado a su destino
ED	4633,58	Ya afectado a su destino
EL	648,317	No afectado a su destino

Superficie total dotacional público = 22.705,23 m²
Superficie dotacional público ya afectado a su destino = 15.581,958 m²

Superficie total viario = 54.810,167 m²
Superficie viario afectado a su destino = 51.798,167 m²

VRSi = VRSr

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
36
734

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

EM = (112.217,00 x 1,90) + (1514,20 x 2,8) / (191.246,60 – 51.798,167 – 15.581,958) = 1,75554 m²c/m²s

IX.- El cálculo del valor de repercusión del uso de garaje es el siguiente:

Plazas de garaje:

Nº	Portal inmobiliario	Localización Las Palmas de Gran Canaria	Precio
1	Idealista.com Ref: 81836324	Paseo de Los Mártires 92	8.000,00
2	Idealista.com Ref: 30142437	Carretera General de Tamaraceite Nº 50	9.800,00
3	Idealista.com Ref: 39412694	C/ Pintor Pepe Dámaso Nº 5	7.790,00
4	Idealista.com Ref: 34196918	C/ Pintor Nicolás Massieu	7.500,00
5	Idealista.com Ref: 60469277	C/ Cruz del Ovejero	8.900,00
6	Idealista.com Ref: 31719325	C/ San Juan de Ávila	7.200,00

Homogeneización de los testigos:

Debido a que el estudio de mercado se ha realizado en fechas posteriores a la fecha de valoración considerada, debemos homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del precio de la Vivienda, calculado con los datos obtenidos de la página Web del Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Vivienda (IPV) Base 2015, índices por CCAA: general, vivienda nueva y de segunda mano, Canarias, Vivienda nueva (Anexo 1).

Índice precio vivienda nueva 3er Trimestre (julio) de 2015 (fecha de valoración) = 99,676
Índice precio vivienda nueva 4º Trimestre de 2018 (Fecha testigos, último conocido) = 120,384
Coeficiente a utilizar testigos garaje = 99,676 / 120,384 = **0,82798**

Los testigos utilizados provienen de ofertas de portales Inmobiliarios; como norma general siempre existe un margen de negociación entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión, que se estima puede establecerse en un 5 %.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
735

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

Nº testigo	Valor del testigo	Factor negocia	Coefi. Homo Indice Variación precio vivienda	Coeficiente antigüedad a aplicar
1	8.000,00	0,95	0,82798	6.292,65
2	9.800,00	0,95	0,82798	7.708,49
3	7.790,00	0,95	0,82798	6.127,47
4	7.500,00	0,95	0,82798	5.899,36
5	8.900,00	0,95	0,82798	7.000,57
6	7.200,00	0,95	0,82798	5.663,38
PRECIO MEDIO HOMOGENEIZADO				6.448,65

- Valores de venta:

Módulo medio de venta Garaje = 6.448,65 €/m² plaza de garaje
Superficie plaza de garaje = 25 m² c
Valor medio de venta = 6.448,65 €/25 m²c = 257,946 €/m²c

- Pagos necesarios considerados:

Coste de construcción, presupuesto de contrata:

Para calcular el coste de la construcción se utiliza el coste de la construcción partiendo del Módulo Básico de la Construcción del Catastro, según RD 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, correspondiente al municipio de Las Palmas de Gran Canaria en julio de 2015.

Coste construcción según Catastro:

El coste de construcción para el uso de garaje, partiendo del Módulo Básico de la Construcción del año 2008 (sobre la base del Módulo M), correspondiente a Las Palmas de Gran Canaria, que actualizado al momento al que ha de referirse la valoración, por aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en las distintas Leyes de Presupuestos Generales del Estado, desde el año 2009 al año 2015 resulta, MBC2 (año 2008) x 1,02 x 1,01 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00:

MBC2 (actualizado año 2015) = 650,00 x 1,02 x 1,01 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = 669,63 €/m²

Garaje Dado que la tipología constructiva es industrial, garajes y aparcamientos, garajes, calidad 4 (2.2.2.4), se debe aplicar un coeficiente de **0,70** establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, por tanto el coste de construcción de uso de garaje para el año 2015 es **468,741 €/m².**

Presupuesto de ejecución por contrata y de ejecución material:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

Presupuesto de ejecución por contrata garaje = 468,741 €/m²

Presupuesto Ejecución Material garaje = Presupuesto Ejecución por Contrata / 1,19 = **393,90 €/m²**

- Tributos que gravan las construcción:

Licencia de obras

Tasas e Impuesto de construcciones e instalaciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las Palmas de Gran Canaria 4,00 % de la ejecución material (393,90 x 0,040) = 15,756 €/m²c

Total licencia = 15,756 €/m² construido

- Honorarios facultativos:

Se estiman los porcentajes sobre el coste de ejecución que se basan en los criterios de los correspondientes colegios profesionales.

La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias en sesión celebrada el día 24 de julio de 2013 acordó rebajar los citados honorarios un 20 % por la situación económica en la que el sector de la construcción estaba inmerso a la fecha de valoración. La reducción se ha aplicado directamente sobre los porcentajes que estiman los distintos colegios profesionales.

Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) 4,88 % P.E.M.* (393,90 x 0,0488) = **19,22232 €/m²construido**

Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras 30 % (H) (19,22232 x 0,30) = **5,76670 €/m²**

Honorarios por Seguridad y Salud 35 % Honorarios dirección de obras (5,76670 x 0,35) = **2,01834 €/m²**

Honorarios de Ingeniero por Proyecto y Dirección 0,40 % P.E.M (393,90 x 0,004) = **1,5756 €/m²**

Total Honorarios = 28,58296 €/m²

- Otros gastos:

Seguro decenal 1% de la ejecución material (393,90 x 0,01) = **3,939 €/m²**

Inspección Técnica (OCT) 1% de la ejecución material **(393,90 x 0,01) = 3,939 €/m²**

Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% de la ejecución material **(393,90 x 0,01) = 3,939 €/m²**

Total otros gastos = 11,817 €/m²

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria
737

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

VC = Presupuesto ejecución por contrata (Presupuesto de Ejecución Material más gastos generales y beneficio industrial de constructor), tributos que gravan la construcción, honorarios facultativos y otros gastos necesarios.

VC = 468,741 + 15,756 + 28,58296 + 11,817 = 524,89696 €/m²construido

5) Valor de Repercusión del Terreno:

Aplicando la fórmula recogida en el Artículo 22 del Reglamento de Valoraciones:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VRS = ((257,946 / 1,40) – 524,89696) **= -340,64982 €/m²construido**

X.- En la valoración se ha hecho referencia a los coeficientes de homegenización por superficie con parte proporcional de zonas comunes, que constan en el Anexo 5 del informe técnico, a continuación se expone como se han obtenido dichos coeficientes:

Los testigos utilizados para el cálculo del valor de venta de viviendas colectivas de carácter urbano en manzana cerrada están referidos en la oferta a superficie construida. Sin embargo, la superficie comparable con la hipotética promoción sería superficie construida con parte proporcional de zonas comunes.

A los efectos de cuantificar los metros cuadrados de las zonas comunes de cada uno de los testigos, se ha computado, para los testigos del 1 al 5, la que consta en la Sede Virtual del Catastro como superficie zonas comunes en la ficha individual de cada bien.

Para el testigo Nº 6 se ha computado la superficie de zonas comunes calculada con el croquis por plantas en PDF de la totalidad del edificio que consta en la Sede Virtual del Catastro, poniendo en relación la superficie total de las zonas comunes con la concreta superficie construida del testigo.

Además el cálculo del valor en venta de trasteros, para poder homogeneizar los testigos de vivienda se ha realizado de la siguiente manera:

Valor venta Cuarto Trastero:

Nº	Portal inmobiliario	Localización	Superficie	Precio €
1	Fotocasa.com Ref: 151117354	Escaleritas, Las Palmas de Gran Canaria	27,00	12.500,00
2	Fotocasa.com Ref: 149345809	Tamaraceite, Las Palmas de Gran Canaria	12,00	15.000,00

40
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

3	Idealista.com Ref: 36609563	C/ Lomo La Plana, Las Palmas de Gran Canaria	22,46	19.597,00
4	Idealista.com Ref: 85199028	C/ Camelia, Las Palmas de Gran Canaria	7,00	7.000,00
5	Idealista.com Ref: 81871129	Santidad, Arucas	5,00	2.600,00
6	Milanuncios.com Ref: 244918175	Avenida Pedro Morales Déniz 10, Arucas	34,00	13.600,00

Homogeneización de los testigos:

Debido a que el estudio de mercado se ha realizado en fechas posteriores a la fecha de valoración considerada, debemos homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del precio de la Vivienda, calculado con los datos obtenidos de la página Web del Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Vivienda (IPV) Base 2015, índices por CCAA: general, vivienda nueva y de segunda mano, Canarias, Vivienda nueva (Anexo 1).

Índice precio vivienda nueva 3er Trimestre (julio) de 2015 (fecha de valoración) = 99,676
Índice precio vivienda nueva 4º Trimestre de 2018 (Fecha testigos último índice conocido) = 120,384
Coeficiente a utilizar testigos trastero = 99,676 / 120,384 = **0,82798**

Los testigos utilizados provienen de ofertas de portales Inmobiliarios; como norma general siempre existe un margen de negociación entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión, que se estima puede establecerse en un 5 %.

Nº	Valor testigo €	Factor de negociación	Coefi. Homo Indice Variación precio vivienda	Valor homogeneizado	Superficie construida	Valor unitario
1	12.500,00	0,95	0,82798	9.832,26	27,00	364,16
2	15.000,00	0,95	0,82798	11.798,71	12,00	983,23
3	19.597,00	0,95	0,82798	15.414,63	22,46	686,31
4	7.000,00	0,95	0,82798	5.506,07	7,00	786,58
5	2.600,00	0,95	0,82798	2.045,11	5,00	409,02
6	13.600,00	0,95	0,82798	10.697,50	34,00	314,63
		Valor medio homogeneizado				590,65

El trastero del testigo 6 presenta una superficie Construida de 3,00 m² aproximadamente, valor trastero 1.771,95 €

XI.- La hoja de aprecio de los propietarios no se acepta por los siguientes motivos:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
789

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G
w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

- La valoración se realiza por el método Residual Estático establecido en la Orden ECO 805/2003; sin embargo, por la fecha de valoración, la misma debe realizarse según el Método establecido en el RDL 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

- Se ha aplicado una edificabilidad de 1,90 m^2/m^2, sin embargo siendo de aplicación el RDL 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo la edificabilidad debe calcularse según establece el artículo 21 del citado RDL.

- En los testigos 1, 3, 4 y 5 utilizados para calcular el valor en venta no se referencia la dirección exacta, ni se aportan fotografías de la fachada con la que se les pueda ubicar en la calle. La falta de precisión en la dirección impide conocer el bien concreto que se está ofertando y por ende su antigüedad, estado de conservación, calidad constructiva, etc.. Al carecer de estos datos no se puede cuestionar la idoneidad de los mismos.

- Los testigos utilizados para el cálculo del valor de venta de la hipotética promoción a construir se refieren a superficie construida. Sin embargo, la superficie que sería comparable para calcular el valor en venta es la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes. Todo edificio destinado a uso residencial colectivo cuenta en el cómputo total de superficie construida con una parte destinada a zonas comunes. Cuando se transmiten las viviendas además de la superficie privativa de cada bien (superficie construida), se transmite una parte de zonas comunes, que es proporcional a la superficie construida que ocupe la vivienda en la totalidad del edificio. Por ello para calcular el valor en venta se debe computar, además de la superficie construida, la superficie de las zonas comunes, ya que las mismas se construyen y se venden inseparablemente con el bien transmitido.

- Los testigos no son de nueva construcción y no se han homogeneizado por los correspondientes coeficientes de antigüedad y estado de conservación.
- El testigo Nº 2 se transmite con un trastero y el testigo Nº 4 incluye en el precio una plaza de garaje y un trastero y el precio de dichos bienes no ha sido descontado del precio de venta a la hora de calcular el precio unitario de venta.

- No se ha aplicado ningún coeficiente de disminución como factor de negociación, sin embargo cuando los testigos no son transacciones reales, sino meras ofertas inmobiliarias, como es el caso, siempre existe un margen de negociación entre el precio inicialmente ofertado y el precio por el que finalmente se realiza la transacción, que suele oscilar en torno a un 5% aproximadamente.

- Entre el valor medio de venta obtenido y el testigo mas alto existe una diferencia de valor superior al 38 %, por lo que ese testigo debería haber sido desechado ya

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

que crea una distorsión, aumentando el valor medio de venta, con respecto a la media de los mismos.

- En el cálculo del coste de la construcción se actualiza el valor unitario del módulo M por aplicación del IPC de cada uno de los años transcurridos desde la aprobación del módulo M (año 2005) hasta la fecha de valoración. Sin embargo los valores catastrales deben actualizarse por aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en las respectivas Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

- Se ha utilizado el coeficiente de valor de la construcción del Real Decreto 1020/1993, de viviendas colectivas de carácter urbano de categoría 5, sin embargo esta categoría sería asimilable a una calidad constructiva baja, inferior incluso a viviendas de protección oficial, ya que la calidad constructiva que se asimila a viviendas de protección oficial es la calidad 4.

- Se calculan los gastos de la construcción y de la promoción a tanto alzado sin explicar porque se adoptan esos porcentajes y no otros. Es criterio de la Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias calcular de forma pormenorizada todos y cada uno de los gastos que tendría un promotor para realizar una promoción similar.

- No se descuentan gastos de urbanización, sin embargo los servicios existentes en la vía peatonal, tienen capacidad y están dimensionados para dar servicio a las edificaciones existentes en la actualidad, por lo que los servicios que a día de hoy existen no serían capaces de soportar en cuanto a dimensionamiento, capacidad y ubicación la hipotética promoción a construir en la finca objeto de valoración. Para poder materializar la edificabilidad de la hipotética promoción, por la morfología de la finca a valorar y la dimensión de la misma, es totalmente imprescindible acometer las obras de urbanización necesarias para dotar al terreno de los servicios y condiciones que permitan que se pueda materializar y poner en servicio la hipotética promoción, obras que debe realizar y sufragar el promotor de la misma.

- Se valora en situación de rural la parte de la finca clasificada como suelo rústico, en base a que la misma, no sería segregable al no cumplir con la unidad mínima de cultivo. La totalidad de la finca, antes de realizar la expropiación presenta una superficie de 4.216 m²; el artículo 3.1 c) del Decreto 58/1994, de 22 de abril por el que se establece la unidad mínima de cultivo que indica que se permite la división o segregación si se produce por causa de expropiación forzosa.

Por lo expuesto,

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

SE ACUERDA que el justiprecio de una parcela en [redacted] es de CIEN MIL ONCE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (100.011,20 €), cifra a la que hay que aplicar el 5% de premio de afección, por lo que asciende a **CIENTO CINCO MIL ONCE EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (105.011,76 €).**

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer por los particulares afectados recurso potestativo de reposición ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, o alternativamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas de Gran Canaria, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro que consideren pertinente.

Por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa".

Y para que surta los efectos oportunos expido la presente en Las Palmas de Gran Canaria, haciendo constar que la aprobación del acta no se incluyó en el orden del día de esa sesión, por lo que su aprobación está pendiente de la próxima sesión de la Comisión.

LA PRESIDENTA **LA SECRETARIA**

Ana Mª Quintana López **Mª Guayarmina Quintana López**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

w006754ad1150f16a7607e3235070a09G

idealista

Profesional
Carlos González

HZ Inmobiliarias
HZ Mesa y Lopez
Las Palmas De Gran Canaria

928 925 044
Ref.: SU19515



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

22 fotos

Piso en venta en CALLE ACAYMO LOS GILES

Los Giles, Las Palmas de Gran Canaria

126.420 €

84 m² 4 hab. 2ª planta exterior sin ascensor

Características básicas

84 m² construidos, 75 m² útiles
4 habitaciones
1 baño
Terraza
Segunda mano/buen estado
Construido en 1997
Certificación energética: no indicado

Edificio

Planta 2ª exterior
Sin ascensor

Comentario del anunciante

"PISO CON TERRAZA EN LOS GILES.

Piso en Los Giles, en una zona muy tranquila a pocos minutos de Las Palmas.
Se compone de amplio salón y cocina, 4 habitaciones, 1 baño y gran terraza privativa.
Está en buen estado de conservación, se puede entrar a vivir.
Todos los servicios necesarios cerca de la vivienda y muy bien comunicada con las principales vías para desplazarnos rápidamente a cualquier parte de la isla.
No dude en contactar con nosotros para visitarla.
Información: Gastos e impuestos no incluidos los datos expuestos son meramente orientativos y pueden estar sujetos a errores u omisiones involuntarias."

Ubicación

CALLE ACAYMO LOS GILES
Barrio Los Giles
Distrito Tamaraceite - San Lorenzo
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
09/05/2019 12:43

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Q006754ad1160f12cd607e339c070a09W

Q006754ad1160f12cd607e339c070a09W

idealista

Profesional
MARIA GUERRA

HZ Canteras
Las Palmas De Gran Canaria

928 925 210
Ref.: LB47519



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

43 fotos Plano

Piso en venta en paseo Los Martires, 100

Tamaraceite, Las Palmas de Gran Canaria

121.500 €

62 m² 2 hab. 1ª planta exterior con ascensor Garaje incluido

Características básicas

62 m² construidos, 55 m² útiles
2 habitaciones
2 baños
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Construido en 2010
Certificación energética: en trámite

Edificio

Planta 1ª exterior
Con ascensor

Comentario del anunciante

"BONITO PISO EN LOMO LOS FRAILES, Exterior y en perfecto estado. Consta de 62 m2 distribuidos en dos dormitorios (el principal con vestidor), baño, aseo, salón-cocina amueblada y solana; cuenta también con plaza de garaje. Ubicado en un edificio con una antigüedad de 8 años, con ascensor y accesos aptos para personas de movilidad reducida. Dispone de todos los servicios al alcance, como colegios, farmacias, supermercados, etc. , a 5 minutos del C. C. Los Alisios.

¡Una vivienda deseando convertirse en su hogar!

Información: El precio de venta No incluye impuestos propios de la transmisión, gastos de notaría, registro, ni cualquier otro que según ley pueda corresponder al comprador. Los datos expuestos son meramente orientativos y se encuentran sujetos a errores u omisiones involuntarias."

Ubicación

Paseo Los Martires, 100
Barrio Tamaraceite
Distrito Tamaraceite - San Lorenzo
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

Q0006754ad1160f12cd607e339c070a09W

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Q0006754ad1160f12cd607e339c070a09W

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
/05/2019 12:28

idealista

Profesional
PAOLO STRADIOTTO

HZ Canteras
Las Palmas De Gran Canaria

928 925 210
Ref.: LB44059



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

24 fotos Vídeo

Piso en venta en calle Jordán, 2

Tamaraceite, Las Palmas de Gran Canaria

96.390 €

57 m² 2 hab. 1ª planta exterior sin ascensor

Características básicas

57 m² construidos, 51 m² útiles
2 habitaciones
1 baño
Segunda mano/buen estado
Trastero
Orientación este
Certificación energética: en trámite

Edificio

Planta 1ª exterior
Sin ascensor

Comentario del anunciante

"Piso en Lomo Los Frailes, consta de dos habitaciones, una doble y una individual, salón-cocina amueblada, con vitro, horno y nevera, baño con plato ducha y mampara, pasillo y cuarto lavadero en azotea.
Carpintería interior en madera y exterior en aluminio con persianas y mosquiteras.
La vivienda se encuentra en perfecto estado.
Es una 1ª planta sin ascensor. Está a 10 minutos de Las Palmas y a 5 minutos del C. C. Alisios, la zona dispone de todo tipo de servicios, guaguas, supermercado, farmacia, etc.
Le ayudamos con la financiación si lo necesita.
Información: El precio de venta No incluye impuestos propios de la transmisión, gastos de notaría, registro, ni cualquier otro que según ley pueda corresponder al comprador.
Los datos expuestos son meramente orientativos y se encuentran sujetos a errores u omisiones involuntarias. " ."

Ubicación

Calle Jordán, 2
Barrio Tamaraceite
Distrito Tamaraceite - San Lorenzo
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
765

Q0067754ad1160f12cd607e339c070a09W
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Q0067754ad1160f12cd607e339c070a09W

idealista

Profesional
beacris inmobiliaria

Beacris inmobiliaria
Las Palmas De Gran Canaria

928 372 704
Ref.: 101r



13 fotos

Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Piso en venta en moises, 1

Tamaraceite, Las Palmas de Gran Canaria

99.500 €

58 m² 2 hab. 1ª planta exterior sin ascensor

Características básicas

58 m² construidos
2 habitaciones
1 baño
Segunda mano/buen estado
Certificación energética: en trámite

Edificio

Planta 1ª exterior
Sin ascensor

Comentario del anunciante

"TAMARACEITE.

Bonito piso situado en una tercera planta de un edificio de poco más de 10 años de antigüedad. Cerca de todo tipo de servicios y a pocos minutos del CC Los Alisios, a cinco minutos en coche de Siete Palmas. La vivienda consta de salón cocina, dos dormitorios, un baño completo y un cuarto de lavado en la azotea. ¡NO DEJE ESCAPAR ESTA OPORTUNIDAD! Si lo desea le ayudamos con la financiación de su hipoteca ofreciéndoles las mejores condiciones del mercado. Los datos expuestos son méramente informativos y pueden estar sujetos a errores u omisiones involuntarias."

Ubicación

moises, 1
Barrio Tamaraceite
Distrito Tamaraceite - San Lorenzo
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
09/05/2019 12:52

Q0006754ad1160f12cd607e339c070a09W

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Q0006754ad1160f12cd607e339c070a09W

Piso en venta en SAN FERNANDO, 7

Tamaraceite, Las Palmas de Gran Canaria

135.900 €

85 m² 1 hab. 2ª planta exterior sin ascensor Garaje incluido

Características básicas

85 m² construidos, 76 m² útiles
1 habitación
1 baño
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Trastero
Orientación sur, este
Certificación energética: G (126 kWh/m² año)

Edificio

Planta 2ª exterior
Sin ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Comentario del anunciante

"PRECIOSO PISO TIPO LOFT CON TERRAZA para entrar a vivir
DISPONIBLE TAMBIÉN EN ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA ** (consultar condiciones).
¿Te lo vas perder?

A unos minutos del Centro Comercial Los Alisios, en el barrio de la Suerte, con unas vistas espectaculares, se encuentra nuestra vivienda. Con una superficie construida de 85 m2 y útil de 76,37 m2. El piso situado en una segunda planta, en un edificio de tres plantas, sólo 6 vecinos, TERRAZA en azotea privativa de 17 metros, con trastero-lavadero y plaza de garaje. La vivienda ha sido reformada recientemente con gran gusto, constaba de dos dormitorios, uno de ellos convertido en vestidor. Distribuida en entrada tipo loft con gran salón-comedor, amplia cocina abierta al salon con preciosa isla central totalmente amueblada y equipada con electrodomésticos (placa vitrocerámica, campana extractora, horno, microondas, frigorífico, lavavajillas, lavadora y termo) que dispone de un pequeño balcón y solana. Luminoso baño con ventana hacia el balcón, amplio dormitorio principal con gran vestidor y zona de lectura.
A 5 minutos de la circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria, en una zona tranquila y rodeada de espacios naturales pero cerca de todos los servicios (supermercados, transporte público...).

Ven a verlo sin compromiso!

Información: El precio de venta No incluye impuestos propios de la transmisión, gastos de notaría, registro, ni cualquier otro que según ley pueda corresponder al comprador.
Los datos expuestos son meramente orientativos y se encuentran sujetos a errores u omisiones involuntarias."

Ubicación

SAN FERNANDO, 7
Barrio Tamaraceite
Distrito Tamaraceite - San Lorenzo
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

Q0067754ad1160f12cd607e339c070a09W

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Q0067754ad1160f12cd607e339c070a09W

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

10/05/2019 9:54

idealista

Profesional
Jesús Peña

HZ Mesa y Lopez
Las Palmas De Gran Canaria

928 925 044
Ref.: SU13634

JESÚS PEÑA 609 764 773
ARQUITECTO Y ASESOR INMOBILIARIO

Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Reservada

23 fotos Plano

Piso en venta en calle los Vieras, 40

Tamaraceite, Las Palmas de Gran Canaria

159.000 €

87 m² 3 hab. 1ª planta exterior con ascensor Garaje incluido

Características básicas

87 m² construidos
3 habitaciones
2 baños
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Trastero
Orientación sur
Certificación energética: G (IPE no indicado)

Edificio

Planta 1ª exterior
Con ascensor

Comentario del anunciante

"Piso con vistas en barrio La Suerte

Vivienda de 3 habitaciones y 2 baños muy cerca del CC Los Alisios. Cuenta con espacio de parking en garaje, trastero y cuarto lavadero en azotea. Es un piso muy luminoso con varias estancias a fachada. Tiene un gran espacio libre delante en el que se prevé una zona verde y un dotación de uso educativo. El edificio se encuentra en la parte mas alta de una ladera, con lo que hay una amplitud de vistas sobre el entorno que no se verá afectada por otros edificios de viviendas.
Es una oportunidad única de adquirir un piso a un precio sin competencia en una zona agradable, bien conectada con el resto de la ciudad, con todo tipo de servicios basicos cercanos, colegios, todo tipo de comercios en el centro comercial, hipermercados, farmacias.
Información: Los gastos e impuestos no están incluidos. Los datos expuestos son meramente orientativos y pueden estar sujetos a errores u omisiones involuntarias."

Ubicación

Calle los Vieras, 40
Barrio Tamaraceite
Distrito Tamaraceite - San Lorenzo
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
10/05/2019 9:40

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valiDoc/index.jsp?csv=Q0067544ad1160f12cd607e339c070a09W

Q0067544ad1160f12cd607e339c070a09W

Gobierno de Canarias
Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

Comisión de Valoraciones de Canarias

Adjunto le remito certificación del acuerdo adoptado por la Comisión de Valoraciones de Canarias de 03 de julio de 2019, relativo al expediente **79/2015 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UNA PARCELA EN** [redacted] indicándole que por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Así mismo se adjunta documentación relativa a los testigos tomados en cuenta para el cálculo del valor en venta.

Las Palmas de Gran Canaria,

LA SECRETARIA DE LA COMISION DE VALORACIONES DE CANARIAS
Mª Guayarmina Quintana López

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 22
Edificio Servicios Múltiples I – 5ª planta
928 115 227/231 928 306 886 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

X0067354ad1170f007f707e3254070a093

COPIA AUTENTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=X0067354ad1170f007f707e3254070a093

Gobierno de Canarias

Justificante de salida

GOBIERNO DE CANARIAS
REGISTRO DE ENTRADA/SALIDA
S.G.T. POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD GC

Tipo de Salida Externa
Ejercicio 2019

PRESENTACION
Signatura
Fecha 12/07/2019
Hora 08:11:36

REG. E/S	
Nº General	357446
Nº Registro	PTSS/10219
Fecha	12/07/2019
Hora	08:11:36

Administración origen

A05017178	SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
O00009830	S.G.T. DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
26.40.60.00	COMISION DE VALORACIONES DE CANARIAS

Administración destino

L01350167	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
O00004148	REGISTRO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Documento	Tamaño	Validez	Huella digital
AYUNTAMIENTO LPGC 79-2015	112 Kb	Original	SHA-256:0c4accb3dde167ed9521e0bebe0311c3c3965a42a7ffbd476191ee1f88148892

Anexo	Tamaño	Validez	Huella digital
C 79-15 LOMO SAN PEDRO TENOYA ANEXO I	2 Mb	Original	SHA-256:e5174b51113052e4ddc13b3d035b5bfb403767a0d1f52ece1715d396df96823b
79-2015 Testigos Completos.pdf	968 Kb	Copia electrónica auténtica	SHA-256:d8bcb500a6f315ea274b6aa9de0e2cab2fe068a8dac95e0fa1d1329cfda41dea

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

s006754ad1170f1409407e3310070a09W

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=s006754ad1170f1409407e3310070a09W

Gobierno de Canarias

Justificante de salida

GOBIERNO DE CANARIAS
REGISTRO DE ENTRADA/SALIDA
S.G.T. POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD GC

Tipo de Salida Externa
Ejercicio 2019

PRESENTACION
Signatura
Fecha 12/07/2019
Hora 08:11:36

REG. E/S	
Nº General	357446
Nº Registro	PTSS/10219
Fecha	12/07/2019
Hora	08:11:36

Resumen ACUERDO DE LA CVC DE 03/07/2019 DEL EXPTE. 79/2015
Observaciones

Otros datos

Tipo de transporte	**Número de transporte**
Fecha documento	**Referencia**
Usuari [redacted]	**D.N.I. Usuario**

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, a 12 de julio de 2019

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

S006754ad1170f1409407e3310070a09W

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=s006754ad1170f1409407e3310070a09W

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 117924/2019

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ORVE ELL

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	Sin documento
GOBIERNO DE CANARIAS, CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD	

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	**LAS PALMAS**	**Las Palmas de Gran Canaria**	**35071**

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	**PROF. AGUSTIN MILLARES CARLO (USOS MULTIPLES I)**	**22**				**9**	

Teléf./Fax	Correo Electrónico

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Vía Telemática

Documentos Aportados

- ACUERDO DE LA CVC DE 03/07/2019 DEL EXPTE. 79/2015
- ANEXO 1
- ANEXO 2
- ORVE 7446-4422

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

En Las Palmas de Gran Canaria a 15 de julio de 2019

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS, CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

"La firma implica la aceptación plena y sin reservas de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria pueda utilizar, tanto el número de teléfono como la dirección de correo electrónico, como datos para la identificación del ciudadano en su relación con el Ayuntamiento por medios electrónicos, y el reconocimiento que los datos proporcionados han sido introducidos de forma voluntaria y responden con veracidad a la situación real de titularidad, debiendo comunicar cualquier modificación que afecte a los mismos."

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS, CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD

"El responsable del tratamiento de sus datos es AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. Sus datos serán tratados con la finalidad de gestión de su solicitud. La legitimación para el uso de sus datos está basada en el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable. No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal. Los datos serán destruidos una vez realizado el trámite y/o finalizados los períodos legales de conservación.
En el caso de aportar datos personales de terceras personas, el firmante declara que los datos de terceros son ciertos y que se ha informado y obtenido el consentimiento para el tratamiento de datos por parte de esta entidad eximiendo a AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA de cualquier responsabilidad por dicho incumplimiento.
Los interesados podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad dirigiéndose a los Registros Generales del Ayuntamiento, mediante la sede electrónica, sedelectronica.laspalmasgc.es, o remitirlos por correo postal o electrónico. Igualmente, puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos si considera que sus derechos han sido vulnerados. Dato de contacto del Delegado de Protección de Datos: proteccióndedatos@ayto.laspalmasgc.es.
Puede consultar/solicitar información ampliada sobre protección de datos en http://www.laspalmasgc.es/es/otras-secciones/privacidad/"

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

s006754ad1170f16fe907e339c070a09h

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=s006754ad1170f16fe907e339c070a09h

Excelentísimo Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

s006754ad1170f16fe907e339c070a09h

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=s006754ad1170f16fe907e339c070a09h

"El responsable del tratamiento de sus datos es AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. Sus datos serán tratados con la finalidad de gestión de su solicitud. La legitimación para el uso de sus datos está basada en el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable. No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal. Los datos serán destruidos una vez realizado el trámite y/o finalizados los periodos legales de conservación.

En el caso de aportar datos personales de terceras personas, el firmante declara que los datos de terceros son ciertos y que se ha informado y obtenido el consentimiento para el tratamiento de datos por parte de esta entidad eximiendo a AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA de cualquier responsabilidad por dicho incumplimiento.

Los interesados podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad dirigiéndose a los Registros Generales del Ayuntamiento, mediante la sede electrónica, sedelectronica.laspalmasgc.es, o remitirlos por correo postal o electrónico. Igualmente, puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos si considera que sus derechos han sido vulnerados. Dato de contacto del Delegado de Protección de Datos: proteccióndedatos@ayto.laspalmasgc.es.

Puede consultar/solicitar información ampliada sobre protección de datos en http://www.laspalmasgc.es/es/otras-secciones/privacidad/"

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ORVE ELL

(04) Servicio de Urbanismo

Nº Registro: 2019 - 104385 15/07/2019

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

RECIBO DE PRESENTACIÓN

A fecha 15/07/2019, a las 10:10 horas, se ha presentado presencialmente, el apunte que sigue en el LIBRO GENERAL DE REGISTRO DE ENTRADA de esta entidad.

Datos Generales

Nº Anotación Registral: 2019 - 104385
Fecha y Hora de Registro de Entrada: 15/07/2019 10:09:00
Nº Solicitud: 2019-117924

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	Sin documento
GOBIERNO DE CANARIAS, CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD	

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	**LAS PALMAS**	**Las Palmas de Gran Canaria**	**35071**

Tipo Via	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	**PROF. AGUSTIN MILLARES CARLO (USOS MULTIPLES I)**	**22**				**9**	

Teléf./Fax	Correo Electrónico

Extracto

ASUNTO: ORVE ELL
EXPONE:
SOLICITA: se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

Documentos Aportados

- 0QyA3OS0xNSBMT01PIFNBTiBQRURSTyBURU5PWUEgQU5FWE8gSQkY0Fq1.pdf - 0572332A0DE7B54D8D8E7521F5DB06B6143B793B
- 179-2015TestigosCompletos1.pdf - D0C07CBB82664BE1C6C5D076BF7C6ED98B201810
- 2QVlVTIRBTUlFTlRPIExQR0MgNzktMjAxNQ620nC1.pdf - D44495DE8B7FA837BB63E105EC0DB5E23F13052A
- 3JustificanteS357446PTSS10219120720190811362019071 2.0811391.pdf - 5700F4B665494685D4B9C34E7A9CD2FAAA67B091
- Solicitud - Instancia.pdf - C8DACAD3E25154C2F536D08F54BD4875DA6CCE4F

S006754ad12a0f0fb5007e3293070a09f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=S006754ad12a0f0fb5007e3293070a09f

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

774

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2015 - 155820 | 14/10/2015
b0067f54ad1000e01c4b07df31d0a0d19C

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 140715/2015

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Asunto General (No Catalogado)

Titular o Interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social		DNI/NIF
[redacted]		[redacted]

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	[redacted]	[redacted]

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	[redacted]	[redacted]					

Teléf./Fax	Correo Electrónico

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Correo Ordinario

- Domicilio del Interesado

14 OCT. 2015
REGISTRO DEPARTAMENTAL
Nº ENTRADA: 1213

Documentos Aportados

- PRESENTACION DE DEMORA DE DOCUMENTACION UNA EXPROPIACION

Expone

QUE TENIENDO POR PRESENTADO ESTE ESCRITO, Y POR HECHAS LAS MANIFESTACIONES EN EL CONTENIDAS, TENGA POR REALIZADA LA ADVERTENCIA DE DEMORA RELATIVA AL INMUEBLE A QUE SE REFIERE EL CUERPO DEL PRESENTE ESCRITO

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida y, en base a lo expuesto, documentación aportada, normas generales y municipales que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto

En Las Palmas de Gran Canaria a 14 de octubre de 2015

Fdo.: MARIA RODRIGUEZ MEDINA

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

"La firma implica la aceptación plena y sin reservas de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria pueda utilizar, tanto el número de teléfono como la dirección de correo electrónico, como datos para la identificación del ciudadano en su relación con el Ayuntamiento por medios electrónicos, y el reconocimiento que los datos proporcionados han sido introducidos de forma voluntaria y responden con veracidad a la situación real de titularidad, debiendo comunicar cualquier modificación que afecte a los mismos."

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley.
En caso de que en este documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior
Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección: c/ León y Castillo, 270. 35005 Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta entidad

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
775

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://sedeelectronica.laspalmasgc.es/...

Documento firmado por:	Fecha/hora:
[redacted] A - 78534669L	14/10/2015 12:...
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (VENTANILLA VIRTUAL)	14/10/2015 12:2...

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2015 - 155820 | 14/10/2015
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
b0067754ad1000e01c4b07df31d0a0c19C

Fdo.: MARIA RODRIGUEZ MEDINA

Excelentísimo Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley.
En caso de que en este documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.
Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección: c/ León y Castillo, 270, 35005 Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta entidad.

Pag. 2 de 2
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/finalex.jsp?csv=b0067754ad1000e01c4b07df31d0a0c19C

Documento firmado por:	Fecha/hora:
[redacted] - 76534668L	14/10/2015 12:25
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (VENTANILLA VIRTUAL)	14/10/2015 12:25

AL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Urbanismo e infraestructuras

[redacted] mayor de edad, soltera, de nacionalidad española, vecina de [redacted], con domicilio en la [redacted] provisto de [redacted] en nombre y representación de su padre don [redacted], mayor de edad, casado, de nacionalidad española, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la [redacted] provisto de [redacted] representación que acredito en virtud de escritura de poder otorgada con fecha 18 de marzo de 2015, ante el notario don [redacted] bajo el número [redacted] de protocolo que se adjunta al presente como documento anexo UNO.

[redacted], mayor de edad, casado, de nacionalidad española, vecino de [redacted], con domicilio en [redacted] provisto de [redacted] mayor de edad, soltera, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con [redacted] en nombre y representación de su madre, [redacted], mayor de edad, de nacionalidad española, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la [redacted] representación que acredito en virtud de escritura de poder otorgada con fecha 26 de junio de 2000, ante el notario don [redacted], bajo el número 2002 de protocolo que se adjunta al presente como documento anexo DOS.

[redacted], mayor de edad, divorciado, de nacionalidad española, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

[redacted] mayor de edad, divorciada, de nacionalidad española, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la [redacted] provisto de [redacted]

Todo ellos señalan como domicilio a efectos de notificaciones la calle [redacted] Las Palmas de Gran Canaria

Ante ese Excelentísimo Ayuntamiento comparecen y como mejor proceda en Derecho, **DICEN**

PRIMERA.- Que, en relación al inmueble que se describirá, los dicentes, [redacted] estos dos últimos representados por sus respectivos apoderados en la forma dicha, son titulares de una CUARTA PARTE INDIVISA cada uno de ellos, y [redacted] son propietarios, por mitad e iguales partes, el pleno dominio de DOS OCTAVAS PARTE INDIVISA, esto es de la restante CUARTA PARTE INDIVISA, de la siguiente finca urbana, ubicada en este término municipal:

> ***URBANA.-*** *CASA de planta alta, que actualmente se halla en estado ruinoso, situada en la plaza de* [redacted] *Palmas de Gran Canaria.*
> *Tiene de medida superficial CIENTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (126 M2).*
> *LINDA.- al Sur o frontis, con dicha plaza; al Norte o espalda, con casa de* [redacted] *al Naciente o derecha entrando, con otra de* [redacted] *y al Poniente o izquierda, con la calle* [redacted]

El citado inmueble figura inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Las Palmas de Gran Canaria, al folio 237 del libro 242, finca1119, e inscripción 18ª, practicada el 26 de febrero de 1943, de acuerdo con la nota simple informativa de fecha 5 de febrero de 2015.

Se adjunta copia del titulo de aceptación y adjudicación en la parte relativa al citado inmueble bajo el número TRES de los documentos.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

SEGUNDA.- Que por otra parte, la consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales del citado inmueble, realizada a través de la Sede Electrónica del Catastro, el nombrado inmueble tiene los siguientes datos básicos:

- [redacted]

En definitiva, el inmueble descrito está plenamente identificado y situado en la confluencia de la [redacted] actualmente, número veintiocho de gobierno, y la [redacted]

Se adjunta copia de la citada consulta bajo el número CUATRO de los documentos.

TERCERA.- El planeamiento general de aplicación al expresado inmueble está constituido por la "Adaptación Plena del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias", aprobado definitivamente con fecha 29 de octubre de 2012.

Concretamente, el inmueble está incluido en el ámbito de área diferenciada denominado "Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás, API-03" (en adelante, PERI de San Nicolás, o API-03), cuya aprobación definitiva tiene fecha de 25 de septiembre de 1998.

Conforme a los planeamientos general y especial, el inmueble está situado en "suelo urbano", con la categoría de "suelo urbano consolidado por la urbanización", y de acuerdo con la legislación y normativa urbanística vigentes,

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

se considera que el terreno del inmueble ha alcanzado la consideración urbanística de "**solar**".

El inmueble está sujeto, por tanto, a las prescripciones de los dos instrumentos de ordenación citados, que califican el mismo con el uso dotacional "Cultural, CU" y, además, lo incluyen en el Catálogo General Municipal de Protección, con un nivel "medio" de catalogación, y con las determinaciones expresadas en la ficha "ARQ-210" que, en síntesis, protegen "las fachadas de las edificaciones, así como la primera crujía de las mismas".

Asimismo, de acuerdo con el Plano 7.2 de "Ordenación: Obtención de Suelo" del PERI de San Nicolás, facilitado por la Unidad Técnica Municipal, el inmueble está incluido en el ámbito de expropiación "EXPROPIACIÓN 19", junto con otras edificaciones, siendo este PERI del año 1998 el primer instrumento de ordenación que motiva la expropiación forzosa del inmueble.

El apartado 2.19 de la Memoria del citado PERI, referido a este ámbito de expropiación, incluye los siguientes datos del inmueble que se valora:

- Expediente: EXP.19
- Finca: 9084905
- Superficie afectada: Toda

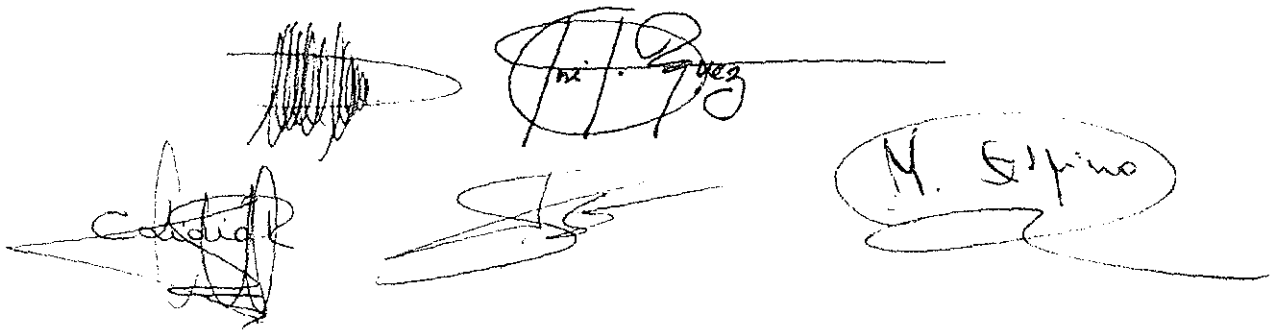
QUINTA.- Atendiendo a lo antedicho los dicentes, en su condición de titulares del expresado inmueble, incluido en el ámbito de expropiación expresado, y atendiendo al tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, se ven obligados a efectuar ante ese Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 163 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Ley de Espacios Naturales de Canarias, por medio de este escrito, **advertencia de demora**, de manera que si transcurridos dos meses desde la presentación de este escrito sin que por este Ayuntamiento se formule hoja de aprecio de la finca descrita, los dicentes procederán a formularla.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

En virtud de lo expuesto,

SOLICITAN, que teniendo por presentado este escrito, y por hechas las manifestaciones en él contenidas, tenga por realizada la advertencia de demora relativa al inmueble a que se refiere el Cuerpo del presente escrito.

Las Palmas de Gran Canaria, a 15 de julio de 2015.






Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presupuestaria

Doc. 1

CE9846363

07/2014

NOTARIA DE JOSE RAMÓN ENTRENA GARCÍA
(Fuerteventura)
Puerto del Rosario

D. [redacted]
N O T A R I O
[redacted]
Puerto del Rosario
Teléfonos: [redacted]

PODER

NUMERO CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO.

En [redacted] mi residencia, a dieciocho de Marzo de dos mil quince.

Ante mí, [redacted], Notario del Ilustre Colegio Notarial de las Islas Canarias.

COMPARECE

[redacted], mayor de edad, casado en el régimen de gananciales con [redacted], de profesión enfermero, [redacted]

Constato yo, el Notario, la identidad del compareciente mediante su Documento de Identidad, si bien, los restantes datos personales constan según sus propias manifestaciones.

INTERVIENE: En nombre y por cuenta propio, no existiendo diferencias, según resultan de sus manifestaciones, entre la titularidad real, en el sentido dado al término por el artículo 4 de la Ley 10/2010 de Prevención de Blanqueo de Capit-

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

tales y Financiación de Terrorismo, y la titularidad formal. ----

Tiene, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar el presente PODER y, al efecto, ----------

----------DICE ----------

Que concede Poder, tan amplio y bastante como en derecho se requiera y sea necesario, a favor de su hija [redacted] mayor de edad, soltera, de [redacted] con domicilio en [redacted], para que en nombre y representación del poderdante, y aún en el caso de que existan intereses contrapuestos, múltiple representación, o se dé la figura jurídica de autocontratación, pueda: ----------

1.- Administrar bienes muebles e inmuebles; ejercitar y cumplir toda clase de derechos y obligaciones; rendir, exigir y aprobar cuentas, firmar y seguir correspondencia; hacer y retirar giros y envíos; constituir, modificar, extinguir y liquidar contratos de todo tipo, particularmente de arrendamiento, aparcería, seguro, trabajo y transporte de cualquier clase; desahuciar inquilinos, arrendatarios, aparceros, colonos, porteros, precaristas y todo género de ocupantes; admitir y despedir obreros y empleados; reconocer, aceptar, pagar y cobrar cualesquiera deudas y créditos, por capital, intereses, dividendos y amortizaciones, y con relación a cualquier persona o en-

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

NOTARIA DE JOSÉ RAMÓN ENTRENA GARCÍA
NIHIL PRIUS FIDE
(Fuerteventura)
Puerto del Rosario

tidad pública o privada, incluso Estado, Provincia o Municipio, firmando recibos, saldos, conformidades y resguardos; asistir con voz y voto a juntas de regantes, propietarios, consocios, con dueños y demás cotitulares o de cualquier clase. ----------

2.- Disponer, enajenar, gravar, adquirir y contratar, activa o pasivamente, respecto de toda clase de bienes muebles o inmuebles, derechos reales y personales, acciones y obligaciones, cupones, valores y cualesquiera efectos públicos o privados, pudiendo en tal sentido, con las condiciones y por el precio de contado, confesado o aplazado que estime pertinentes, ejercitar, otorgar, conceder, aceptar y resolver compraventas, aportes, permutas, extinciones de condominio y/o cesaciones de proindiviso, cesiones en pago y para pago, amortizaciones, rescates, subrogaciones, retractos, opciones y tanteos, agrupaciones, segregaciones, parcelaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva y de obra derruida, alteraciones de fincas, cartas de pago, fianzas, transacciones, compromisos y arbitrajes y, en general, cualquier contrato; constituir, reconocer, aceptar, ejecutar, transmitir, dividir, modificar, extinguir y cancelar, total o parcialmente, usufructos, servidumbres,

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

prendas, hipotecas, anticresis, comunidades de toda clase, propiedades horizontales, censos, derechos de superficie, y, en general, cualesquiera derechos reales y personales. Rectificar y ratificar documentos. ----------

3.- Aceptar, repudiar, manifestar, partir, entregar, recibir, aprobar e impugnar herencias, legados, liquidaciones de sociedades conyugales y cualesquiera comunidades, y, en general, bienes y derechos de todas clases y en todo caso. --------

4.- Comerciar, dirigir y administrar negocios mercantiles e industriales, realizando cualesquiera actos relativos al tráfico mercantil; tomar parte en concursos y subastas, formulando propuestas, reservas y protestas y aceptando adjudicaciones; constituir, modificar, prorrogar, disolver y liquidar toda clase de sociedades, ejercitar todos los derechos y obligaciones inherentes a la cualidad de socio y aceptar y desempeñar cargos en ellas. ----------

Solicitar el Certificado electrónico para personas jurídicas para el ámbito tributario, expedido por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre – Real Casa de la Moneda (Certificado a expedir por la FNMT – RCM). ----------

5.- Abrir, seguir, cancelar y liquidar libretas de ahorros, cuentas corrientes y de crédito, con garantía personal o de valores; Librar, aceptar, endosar, cobrar, pagar, intervenir y protestar letras de cambio, talones, cheques y otros efectos; con-

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

NOTARIA DE JOSÉ RAMÓN ENTRENA GARCIA
NIHIL PRIUS FIDE
(Fuerteventura)
Puerto del Rosario

certar activa o pasivamente créditos comerciales; dar y tomar dinero en préstamo, con o sin interés, y con garantía personal, de valores o cualquier otra; constituir, transferir, modificar, cancelar y retirar depósitos provisionales o definitivos, de metálicos, valores u otros bienes; comprar, vender, canjear, pignorar y negociar efectos y valores, y cobrar sus intereses, dividendos y amortizaciones; arrendar cajas de seguridad y, en general, operar con Cajas de Ahorro, Bancos, incluso el de España y otros oficiales y entidades similares, disponiendo de los bienes existentes en ellos por cualquier concepto, y haciendo, en general, cuanto permitan la legislación y la práctica bancaria. ----------

Asimismo se faculta expresamente para la firma de la expresión manuscrita del Art. 6 de la Ley 1/2013, de 14 de Mayo, con respecto a la firma de escrituras hipotecarias. ---------

6.- Comparecer en Juzgados, Tribunales, Magistraturas, Fiscalías, Sindicatos, Delegaciones, Jurados, Comisiones, Notarías, Registros y toda clase de oficinas públicas o privadas, autoridades organismos del Estado, Provincia, Municipio, en asuntos civiles, penales, administrativos, contencioso y eco-

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

nómico administrativos, gubernativos, laborales, fiscales y eclesiásticos, de todos los grados, jurisdicciones e instancias; promover, instar, seguir, contestar y terminar como actor, solicitante, coadyuvante, requerido, demandado, oponente o en cualquier otro concepto, toda clase de expedientes, actas, juicios, pretensiones, tramitaciones, excepciones, manifestaciones, reclamaciones, declaraciones, quejas y recursos, incluso de casación, con facultad de formalizar ratificaciones personales, desistimientos y allanamientos, absolver posiciones, realizar confesiones judiciales e intervenir en cualquier interrogatorio previsto por Ley; otorgar, para los fines antedichos, poderes en favor de Procuradores de los Tribunales y Abogados con las facultades usuales. ----------

7.- Representarle ante Organismos Oficiales del Estado, Comunidades Autónomas, Provincias, Municipios, Administración Pública, toda clase de Registros, Delegaciones de Hacienda, o en cualquier oficina pública o privada, presentando toda clase de escrituras públicas o privadas, escritos o demás documentos, así como en toda clase de Expedientes y diligencias que se tramiten, oír y practicar notificaciones, formular escritos y entablar recursos, presentando toda clase de instancias y solicitudes. ----------

8.- Pedir y retirar copias de esta escritura. ----------

9.- Y firmando a los fines indicados cuantos escritos y do-

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

NOTARIA DE JOSÉ RAMÓN ENTRENA GAROA
NIHIL PRIUS FIDE
(Fuerteventura)
Puerto del Rosario

cumentos, públicos y privados, resguardos, recibos o finiquitos, sean necesarios o convenientes. ----------

Así lo dice y otorga el compareciente. ----------

Leída esta Escritura al compareciente, previa advertencia y renuncia de su derecho a hacerlo por sí, la aprueba y firma.

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, el compareciente queda informado y acepta la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaria, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. Su finalidad es realizar la formalización de la presente escritura, su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. La identidad y dirección del responsable son las correspondientes al Notario autorizante. ----------

Y yo, el Notario, de la identidad del otorgante, de que, a mi juicio, tiene la suficiente capacidad y legitimación para este acto, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante o interviniente, y del

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

contenido de este instrumento público extendido en cuatro folios de papel exclusivo notarial, serie CE, números el presente y los tres siguientes, doy fe. ----------

SIGUEN LAS FIRMAS DE [redacted] ----------

APLICACION ARANCEL DISPO. ADICIONAL 3ª LEY 8/89
Bases de Calculo: Sin Cuantía
Arancel aplicable: 1, 4, Nº 8
Derechos Arancelarios - 43,27 (7.200 pesetas)

ES COPIA de su original, que obra en mi protocolo corriente de instrumentos públicos bajo el número al principio expresado, y yo, el Notario autorizante del mismo, la expido para **EL COMPARECIENTE**, en [redacted] el dieciocho de Marzo de dos mil quince, en cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie CE y números el presente y los tres siguientes. DOY FE. ----------

FE PÚBLICA NOTARIAL

NOTARIADO ESPAÑOL

0193534582

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

[redacted]
NOTARIO
[redacted]
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Tlfn: [redacted]

NOTARIA DE D. ANGEL ENRIQUEZ CABRERA
NIHIL PRIUS FIDE
N. - LAS PALMAS G. C.

COPIA SIMPLE

ESCRITURA DE PODER ESPECIAL OTORGADO POR DOÑA [redacted] A FAVOR DE [redacted]

NUMERO: DOS MIL DOS . ---

En Las Palmas de Gran Canaria, a veintiseis de junio del año dos mil.---

Ante mí, [redacted], Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas, con residencia en la Capital. ---

COMPARECE

[redacted], mayor de edad, separada judicialmente, vecina de esta Ciudad [redacted] ---

Interviene en su propio nombre y derecho y tiene, a mi juicio, capacidad para otorgar esta escritura de **PODER ESPECIAL**, a cuyo efecto.---

OTORGA

Que confiere poder especial pero tan amplio y bastante como en Derecho se requiera y sea necesario a favor de [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

[redacted] para que cualquiera de ellos **indistintamente** en nombre y representacion de la señora poderdante y aunque al hacer uso de este poder incida en autocontratacion, representacion multiple o colision de intereses, haga uso de las siguientes.---------- ----------

FACULTADES

A).- **ACTOS DE ADMINISTRACION.-** Administrar en los mas amplios terminos bienes muebles o inmuebles y toda clase de negocios; celebrar arrendamientos, inquilinatos y aparcerias por el precio, plazo y condiciones que estime oportunos y rescindirlos, modificarlos o prorrogarlos; reclamar y cobrar rentas, intereses, cupones, dividendos y cuantas cantidades le corresponda percibir; dar cartas de pago; hacer justos y legitimos pagos; desahuciar arrendamientos, colonos, inquilinos y aparceros y a quienes por cualquier razon o titulo o sin el ocuparen los inmuebles o fincas; constituir y retirar depositos y fianzas de todas clases; asistir a toda clase de Juntas, emitiendo en ellas su parecer y voto, impugnar los acuerdos que se propongan o aprueben y ejercer y aceptar cargos Solicitar y contestar toda clase de actas notariales; recolectar y vender

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

B).- HERENCIAS.- Aceptar o repudiar herencias con o sin beneficio de inventario y legados; promover abintestatos o testamentarias. Solicitar copias de testamentos, certificaciones de nacimiento, matrimonio o defuncion, de ultimas voluntades, catastrales, de amillaramiento o de cualquier otra clase; practicar liquidaciones de sociedad conyugal; formalizar, intervenir, aprobar o impugnar inventarios, avaluos, determinacion de haberes, divisiones y adjudicaciones de bienes; nombrar contadores-partidores y peritos; abonar o percibir diferencias a metalico por exceso o defecto de adjudicacion; hacer y aceptar adjudicaciones y cesiones de bienes en pago o para pago de deudas, tanto a coherederos como a extraños; firmar y suscribir cuadernos particionales y concurrir a su protocolizacion; efectuar entregas de legados; solicitar e impugnar liquidaciones de derechos reales, provisionales o definitivas, totales o parciales; pagar los impuestos sucesorios; formalizar declaraciones o relaciones juradas; administrar o nombrar administradores de la proindivision o comunidad hereditaria; tomar posesiones de los bienes y derechos que se le adjudiquen e inscribirlos en los Registros publicos correspondientes. ---------- ----

C).- REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL.- Comparecer ante toda clase de Oficinas, Centros y Funcionarios del Estado, Provincia, Municipio y Administracion preautonomica o autonomica, interponiendo y siguiendo en todos sus tramites e

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

NOTARIA DE D. ANGEL ENRIQUEZ CABRERA
NIHIL PRIUS FIDE
LAS PALMAS G. C.

frutos; hacer reparaciones mayores y menores, obras necesarias o utiles y mejoras; contratar toda clase de servicios y suministros; asegurar las fincas de toda clase de riesgos, fijando las primas, condiciones, daños, plazos y demas pactos que estime convenientes, procediendo de la misma manera cuando se trate de bienes muebles; contratar y despedir empleados, obreros y tecnicos; ejercitar tanteos y retractos arrendaticios rusticos y urbanos, de colindantes, de comuneros o cualquier otro; autorizar traspasos de locales de negocio; percibir toda clase de indemnizaciones; solicitar, aprobar e impugnar liquidaciones de todas clases; reclamar contra los impuestos que considere improcedentes (tanto en la via de gestion o en la economica y contencioso administrativo o ante Jurado) y pedir la devolucion de lo indebidamente pagado; recibir y contestar la correspondencia postal, telegrafica y cualquier otra; retirar, recibir y enviar de las oficinas correspondientes toda clase de pliegos, valores, giros, metalico y paquetes o bultos y retirar de Aduanas, empresas de transportes maritimo, terrestres o aereo las mercancias o envios cosignado a su nombre haciendo cuando proceda las reclamaciones oportunas.----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

instancias toda clase de reclamaciones, alzadas y demas expedientes gubernativos o administrativos, firmando y ratificando escritos y diligencias e incoar toda clase de juicios civiles, criminales, contencioso-administrativo, economico-administrativos, laborales y de jurisdiccion voluntaria, en todas las actuaciones en que no sea necesaria la intervencion de Procuradores y otorgar a favor de estos y de Letrados poderes generales para pleitos con todas las facultades habitualmente consignadas en estos apoderamientos y ademas con las especiales de avenirse o no en conciliaciones, absolver posiciones, desistir o separarse de demandas y recursos entablados, incluso el de casacion, y transigir las cuestiones controvertidas. Transigir creditos, acciones y derechos activos y pasivos y someterse al juicio de arbitrios y amigables componedores, arbitrajes de derecho o de equidad y establecer en cualquier contrato la clausula arbitral. ----------

D).- **INSTRUMENTACION.-** Otorgar y suscribir los documentos publicos o privados necesarios o convenientes a los fines de este poder, incluso las de subsanacion, aclaracion, adicion y rectificacion y cuanta documentacion oficial

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

administrativa sea necesaria o conveniente. ----------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

Hechas que fueron las reservas y advertencias legales, informo a la compareciente, del derecho que le asiste, de acuerdo con lo establecido por el artículo ciento noventa y tres del reglamento notarial a leer por sí el presente instrumento público, y una vez enterados de ello renuncia a ejercer este derecho. En su consecuencia, yo, el notario, le leo el contenido integro de este instrumento público. Manifiesta expresamente su consentimiento y, en prueba de su conformidad lo firma, conmigo, que de haberla indentificado a través del documento reseñado en la comparecencia, y en todo cuanto sea pertinenente, de todo lo demás contenido en el presente documento público extendido en tres folios, el presente y los dos posteriores correlativos en orden descendente, de la misma serie, yo, el Notario, DOY FE.---

ES COPIA SIMPLE

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

01/2011

AJ9078536

MARIA NIEVES CABRERA UMPIERREZ
NOTARIO
C/ LOS BALCONES, 14. C.P (35001)
LAS PALMAS DE G.C (LAS PALMAS)
☎: 928 312200 🖷: 928 332090
✉: nievescabrera@notariado.org

NUMERO DIECIOCHO. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria, a once de Enero del año dos mil doce ----------

Ante mi, [redacted] como sustituto por imposibilidad accidental y para el protocolo de [redacted] Notarios del Ilustre Colegio de Canarias, ambos con residencia en esta Ciudad. ----------

C O M P A R E C E N

DON [redacted], mayor de edad, casado, Diplomado Universitario en Enfermería, de nacionalidad española, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle [redacted] Con Documento Nacional de Identidad y N.I.F., número [redacted] ----------

DON [redacted], mayor de edad, casado, Auditor, de nacionalidad española, vecino de San C[redacted] d[redacted], con domicilio [redacted], número [redacted] Documento Nacional de Identidad y N.I.F., número [redacted] ----------

[redacted], mayor de edad, divorciado, Auxiliar Administrativo, de nacionalidad española, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle [redacted] del

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

[redacted] Documento Nacional de Identidad y N.I.F:, número [redacted], mayor de edad, divorciada, empleada, de nacionalidad española, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle [redacted] Con Documento Nacional de Identidad y N.I.F:, número 4[redacted]. ----------

Y [redacted], mayor de edad, casado, Ingeniero Técnico, de nacionalidad española, vecino de [redacted] con domicilio en [redacted] 1°D. Con Documento Nacional de Identidad y N.I.F:, número [redacted] ----------

INTERVIENEN

A).- Los cuatro primeros, en su propio nombre y derecho, haciéndolo además [redacted] en nombre y representación como apoderado de [redacted] nacida el 16 de Marzo de [redacted] viuda, pensionista, de nacionalidad española, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la [redacted] Con Documento Nacional de Identidad y N.I.F:, número 4[redacted] ----------

Acredita su representación en virtud de escritura de Poder Especial, otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el día cuatro de Enero del año dos mil doce, ante el Notario Don [redacted], bajo el número treinta de su protocolo.----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, yo, el Notario HAGO CONSTAR que a mi juicio, según resulta del documento auténtico reseñado, cuya copia autorizada he tenido a la vista, el señor compareciente se encuentra suficientemente facultado para aceptar herencias y practicar liquidaciones de sociedad conyugal y formalizar los demás pactos complementarios contenidos en la presente escritura pública. ---------

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

B).- Y el último, en nombre y representación como apoderado de su madre llamada [redacted], mayor de edad, separada judicialmente, ama de casa, de nacionalidad española, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle [redacted], número [redacted] Nacional de Identidad y N.I.F:, número 4[redacted]----------

Acredita su representación en virtud de escritura de Poder Especial, otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el día verintiséis de Junio del año dos mil, ante el Notario Don [redacted] bajo el número dos mil dos de su protocolo. ----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, yo, el Notario HAGO CONSTAR que a mi juicio, según resulta del documento auténtico reseñado, cuya copia autorizada he tenido a la vista, el señor compareciente se encuentra suficientemente facultado para aceptar herencias y practicar liquidaciones de sociedad conyugal y formalizar los demás pactos complementarios contenidos en la presente escritura pública.----------

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

Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de **ACEPTACION DE HERENCIA Y ADJUDICACION**, a cuyo efecto,----------

E X P O N E N

PRIMERO.- Que [redacted] falleció en esta Ciudad, de donde era vecino, el **VEINTIOCHO DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE**, en estado de casado en primeras y únicas nupcias con [redacted], de cuyo matrimonio tuvo cuatro hijos, los hermanos [redacted]

SEGUNDO.- Dicho causante otorgo testamento abierto en Las Palmas de Gran Canaria, ante el Notario [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

AJ9078537

01/2011

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, yo, el Notario HAGO CONSTAR que a mi juicio, según resulta del documento auténtico reseñado, cuya copia autorizada he tenido a la vista, el señor compareciente se encuentra suficientemente facultado para aceptar herencias y practicar liquidaciones de sociedad conyugal y formalizar los demás pactos complementarios contenidos en la presente escritura pública. ---------

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

B).- Y el último, en nombre y representación como apoderado de su madre llamada [redacted], mayor de edad, separada judicialmente, ama de casa, de nacionalidad española, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle [redacted], número [redacted] con Documento Nacional de Identidad y N.I.F.:, [redacted]----------

Acredita su representación en virtud de escritura de Poder Especial, otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el día verintiséis de Junio del año dos mil, ante el Notario Don [redacted] bajo el número dos mil dos de su protocolo. ----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, yo, el Notario HAGO CONSTAR que a mi juicio, según resulta del documento auténtico reseñado, cuya copia autorizada he tenido a la vista, el señor compareciente se encuentra suficientemente facultado para aceptar herencias y practicar liquidaciones de sociedad conyugal y formalizar los demás pactos complementarios contenidos en la presente escritura pública.----------

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

Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de **ACEPTACION DE HERENCIA Y ADJUDICACION**, a cuyo efecto,----------

E X P O N E N

PRIMERO.- Que **DON** [redacted] padre y abuelo que fue de los comparecientes, con Documento Nacional de Identidad y N.I.F:, número [redacted] falleció en esta Ciudad, de donde era vecino, el **VEINTIOCHO DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE**, en estado de casado en primeras y únicas nupcias con Doña [redacted], de cuyo matrimonio tuvo cuatro hijos, los hermanos [redacted] ----------

SEGUNDO.- Dicho causante otorgo testamento abierto en Las Palmas de Gran Canaria, ante el Notario Don [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Lorenzo, el día 20 de Mayo de 1.987, bajo el número 1.873 de protocolo, por el cual, después de determinar su naturaleza y filiación, dispuso lo siguiente: ----------

TERCERA.= Sin perjuicio de los expresado en la clausula precedente instituye por únicos y universales herederos de todos sus bienes, derechos y acciones por partes iguales a sus nombrados cuatro hijos con derecho de sustitución, en su hijos y descendientes, y en su caso con el legal de acrecer que proceda..."

Se incorporan fotocopias de los Certificados de Defunción y de Actos de Ultima voluntad que coinciden con su original, pasando a forma parte integra de la presente escritura.----------

Copia autorizada del indicado testamento, se obligan a acompañar a las copias autorizadas que de la presente se expidan donde fuere menester. ----------

TERCERO.- Que, **DON** [redacted], esposo y padre de los comparecientes, con Documento Nacional de Identidad y N.I.F:, número [redacted] falleció en esta Ciudad, de donde era vecino, el día **ONCE DE JULIO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE,** en estado de casado con Doña [redacted], de cuyo matrimonio dejo dos hijos, llamados: **DON** [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

[redacted]----------

CUARTA.- Que dicho causante falleció sin haber otorgado testamento, por lo que en Acta de Notoriedad, otorgada, en esta Ciudad, ante la Notario Doña [redacted] el 17 de Septiembre de 1.997, bajo el número 2095 de protocolo, fueron declarados herederos, por iguales partes, a sus dos hijos, y a la viuda, en la cuota legal usufructuaria.----------

Copia autorizada de la citada Acta se obliga/n a acompañar a las copias que de la presente se expidan donde fuera menester.----------

QUINTO.- Que la citada **DOÑA** [redacted] madre y abuela que fue de los comparecientes, con Documento Nacional de Identidad y N.I.F:, número 4[redacted] falleció igualmente en esta Ciudad, de donde era vecina, el **ONCE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL UNO**, en estado de viuda de sus citadas únicas nupcias con Don [redacted], de cuyo matrimonio dejó tres hijos y dos nietos, los hermanos [redacted] R[redacted] y los [redacted] aquí comparecientes, respectivamente, habiendo ocurrido su óbito bajo testamento abierto que había otorgado en Las Palmas de Gran Canaria, el día 20 de Mayo de 1.987, ante el Notario Don [redacted], bajo el número [redacted] de su protocolo, por el cual después de determinar su naturaleza y filiación, dispuso lo siguiente: ----------

"....SEGUNDA.= Lega a su nombrado esposo, ademas de su cuota viudal, el tercio de libre disposición de todos sus bienes, derechos y acciones, queriendo que en pago de todo ello se le

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

adjudique el usufructo vitalicio de su herencia, con relevación de inventario y fianza. ----------

TERCERA.= Sin perjuicio de lo expresado en la clausula precedente instituye por únicos y universales herederos de todos sus bienes, derechos y acciones por partes iguales a sus nombrados cuatro hijos con derecho de sustitución, en sus hijos y descendientes, y en su caso con el legal de acrecer que proceda..."

Se incorporan fotocopias de los Certificados de Defunción y de Actos de Ultima voluntad que coinciden con su original, pasando a forma parte integra de la presente escritura.----------

Copia autorizada del indicado testamento, se obliga a acompañar a las copias autorizadas que de la presente se expidan donde fuere menester. ----------

SEXTO.- RÉGIMEN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL.- Es el supletorio legal de gananciales por no haber celebrado los cónyuges antes de contraer matrimonio ni durante él contrato alguno regulador del sistema económico del mismo. ----------

SEPTIMO.- Que los únicos bienes que componen el patrimonio relicto de Don [redacted] y Doña [redacted], son los que componen los siguientes. ----------

INVENTARIO Y AVALUO

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

BIENES GANANCIALES

1).- **RUSTICA.- SUERTE DE TIERRA** denominada **LA ZARZALERA,** situada en la jurisdicción municipal del pueblo de Firgas.----------

Ocupa una superficie de doce hectáreas, sesenta áreas y nueve centiáreas, tres mil setecientos noventa y ocho centimétros cuadrados.----------

Tiene como accesorio una casa vivienda y un alpendre.----------

LINDEROS.- al Norte, con terrenos de Don M[redacted] y otros; al Sur, con camino real; al Este, con camino del arrastradero; y al Oeste, con terrenos de Don [redacted] y de la testamentaria de Don[redacted]----------

SU VALOR.- **OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA EUROS (861.980,00 €).**----------

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Cuatro de los de Las Palmas, en el tomo 4[redacted], libro 13, folio 78, finca número 4[redacted] e inscripción 5ª.----------

TITULO.- Le pertenece a los finados constante su matrimonio por compra, en virtud de escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el día 26 de Febrero de 1.945, ante el Notario Don S[redacted] ----------

2).- RUSTICA.- TROZO DE TERRENO de secano donde dicen L[redacted]LAS, en el pago de [redacted]s, en el término municipal de Firgas.----------

El terreno tiene una superficie de **DIECIOCHO MIL**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

QUINIENTOS CINCUENTA METROS QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS (18.550,15 M²). ----------

El subsuelo de esta finca pertenece a la comunidad de Aguas de [redacted] a una profundidad superior a 35 metros de la superficie. La superficie anteriormente reseñada es la que corresponde a esta finca tras haberse realizado varias segregaciones sin que se especifique la actual descripción de la misma. ----------

LINDA.- al Norte, con terrenos de Don [redacted]; al Sur, con los de Don [redacted] Este, con los de Don [redacted], y al Oeste, con camino. ----------

SU VALOR.- **NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS (95.835,00 €).** ----------

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Cuatro de los de Las Palmas, en el tomo [redacted] libro 46, folio 242, finca número **2.448** e inscripción 1ª.----------

TITULO.- Le pertenece a los finados constante su matrimonio por compra, en virtud de escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el día 27 de Marzo de 1.956, ante el Notario Don J[redacted] ----------

3).- URBANA.- PLANTA BAJA O PRIMERA de la casa

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

n[redacted]o, en el barrio de San [redacted]s, de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, que forma parte del edificio, marcado con el número ciento uno de gobierno, actualmente destinado a LOCAL COMERCIAL.----------

El edificio del que forma parte tiene una superficie de **CIENTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS (181 M²),** aproximadamente. ----------

LINDA.- por el Naciente o frontis, con la calle de su situación, antes calle [redacted], y anteriormente [redacted], por el Poniente o espalda, y Norte o derecha, con camino público; y al Sur o izquierda, con casa que fue de Doña [redacted] hoy de herederos de [redacted] ----------

SU VALOR.- **NOVENTA Y CINCO MIL VEINTICINCO EUROS (95.025,00 €).**----------

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de los de Las Palmas, en el folio 176 del libro 563 del Archivo, finca número [redacted] antes 9.025 e inscripción 1ª.----------

4).- URBANA.- PISO TERCERO de la casa número 3 en la calle [redacted]o, en el Barrio de [redacted] de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, que forma parte del edificio, marcado con el número ciento uno de gobierno.----------

El edificio del que forma parte tiene una superficie de **CIENTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS (181 M²),** aproximadamente. ----------

LINDA.- por el Naciente o frontis, con la calle de su situación,

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
818

antes calle [redacted], y anteriormente [redacted] por el Poniente o espalda, y por el Norte o derecha, con camino público; y por el Sur o izquierda, con casa que fue de Doña [redacted] y hoy de herederos de [redacted]

SU VALOR.- **CIENTO CINCUENTA MIL DOSCIENTOS TREINTA EUROS (150.230,00 €).** ----------

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de los de Las Palmas, en el folio [redacted] libro 563 del Archivo, finca número **24.983** antes 9.025 e inscripción 1ª. ----------

TITULO COMUN.- Le pertenecen estas dos últimas fincas a los finados constante su matrimonio en virtud de escritura de División Horizontal, otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el día 24 de Agosto de 1.955, ante el Notario Don [redacted] ----------

5).- URBANA.- CASA situada en la calle [redacted] del barrio de Los [redacted] de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, señalada antes con el número sesenta de gobierno, hoy con el número setenta y dos. ----------

Ocupa una superficie de **CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS (130 M²)** aproximadamente. ----------

LINDA.- al Poniente o frontis, con la calle [redacted]; al Naciente o espalda, con solares de la finca matriz; al Norte o derecha

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

entrando con solar número tres de la propia parcela letra K; y al Sur o izquierda, con solar número uno de la misma parcela-

SU VALOR.- **DOSCIENTOS MIL DOSCIENTOS EUROS (200.200,00 €).**----------

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Seis de los de Las Palmas, en el tomo [redacted] libro 419, folio 72, finca número [redacted] inscripción 7ª.----------

TITULO.- Le pertenecen a los finados constante su matrimonio, por compra, en virtud de escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el día 19 de Octubre de 1.945, ante el Notario [redacted] bajo el número 2569 de su protocolo. ----------

6).- URBANA.- CASA de planta alta, que actualmente se halla en estado ruinoso, situada en la plaza de [redacted] de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, distinguida con el número tres de gobierno.----------

Tiene de medida superficial **CIENTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (126 M²).** ----------

LINDA.- al Sur o frontis, con la dicha Plaza; al Norte o espalda, con casa de [redacted] Naciente o derecha entrando, con otra de Don [redacted] y al Poniente o izquierda, con la calle [redacted]----------

SU VALOR.- **NOVENTA MIL CINCO EUROS Y CATORCE CÉNTIMOS DE EURO (90.005,14 €).**----------

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de los de Las Palmas, al folio 237 del libro 242 del Archivo, finca

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

número 1.119 e inscripción 18ª. ----------

TITULO.- Le pertenecen a los finados constante su matrimonio, por compra a Doña [redacted], en virtud de escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el día 2 de Diciembre de 1.942, ante el Notario Don [redacted], bajo el número 1.572 de su protocolo. ----------

BIENES PRIVATIVOS DE DON [redacted] ----------

7).- URBANA.- CASA TERRERA situada en el Barrio de San [redacted] de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, señalada antes con el número ochenta y tres y hoy con el veintinueve, por la calle que se denominó [redacted] y hoy se llama de Domingo [redacted] ----------

Mide **CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (125 M²).** ----------

LINDA.- al Este o frontis, con dicha calle; al Oeste o Derecha entrando o Norte, con [redacted]co, marcado con las letras E y G, hoy calle Luna; y por la Izquierda o Sur, con casa de Don [redacted]. ----------

SU VALOR.- **CIENTO TREINTA MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS (130.175,00 €).** ----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

número 1.119 e inscripción 18ª.----------

TITULO.- Le pertenecen a los finados constante su matrimonio, por compra a Doña [redacted], en virtud de escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el día 2 de Diciembre de 1.942, ante el Notario Don [redacted] bajo el número 1[redacted] de su protocolo.----------

BIENES PRIVATIVOS DE DON [redacted]

ME[redacted]N. ----------

7).- URBANA.- CASA TERRERA situada en el Barrio de San [redacted]s, de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, señalada antes con el número ochenta y tres y hoy con el veintinueve, por la calle que se denominó [redacted] y hoy se llama de [redacted] ----------

Mide **CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (125 M²).** ----------

LINDA.- al Este o frontis, con dicha calle; al Oeste o Derecha entrando o Norte, con callejón que sube al Risco, marcado con las letras E y G, hoy calle Luna; y por la Izquierda o Sur, con casa de Don [redacted] ----------

SU VALOR.- **CIENTO TREINTA MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS (130.175,00 €).**----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de los de Las Palmas, al folio 109 vto, del libro 348 del Archivo General, finca número **473** e inscripción 11ª.----------

TITULO.- Le pertenece al finado por Adjudicación, otorgada en esta Ciudad, el 24 de Agosto de 1.955, ante el Notario Don J[redacted]a.----------

REFERENCIA CATASTRAL.- No se presenta al infrascrito Notario documento catastral alguno para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Título V del Real Decreto Legislativo 1/2004 de cinco de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. ----------

Yo, el Notario, de conformidad con dicha normativa, les advierto de la obligación de aportar la referencia catastral y de las sanciones previstas en los artículos 70 y 71 del citado Real Decreto.

Especialmente, les advierto de que subsiste la obligación de declarar, en el plazo de dos meses, la alteración catastral producida ante la correspondiente Gerencia Territorial del Catastro y de las responsabilidades establecidas por falta de presentación de la declaración, por no efectuarla en el plazo y por la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas.----------

CERTIFICACION CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRAFICA.- Conforme establece el artículo 170 del Reglamento Notarial, no me ha sido posible la obtención, por los medios telemáticos habilitados al efecto, de la certificación catastral descriptiva y gráfica correspondiente a la finca.----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
815

OCTAVO.- BAJAS DEDUCIBLES.- No se tiene conocimiento de la existencia de deudas, cargas u obligaciones contra Sociedad disuelta ni tampoco contra la herencia de los causantes, por lo que del caudal inventariado no se deducirá cantidad alguna. ----------

NOVENO.- LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES. El caudal divisible está constituido por el total inventariado como ganancial, que importa **UN MILLÓN CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS Y CATORCE CÉNTIMOS DE EURO (1.493.275,14 €),** correspondiendo a cada una de las dos herencias la cantidad de **SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS Y CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (746.637,57 €).** ----------

DÉCIMO.- HERENCIA DE LOS CAUSANTES. ----------

HERENCIA DE DON [redacted]

La herencia se valora en la cantidad estipulada como ganancial que asciende a la cantidad de **SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS Y CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (746.637,57 €),** y la cantidad estipulada como privativo, de **CIENTO TREINTA MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS (130.175,00 €)**, haciendo un total de **OCHOCIENTOS**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
820

SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS DOCE EUROS Y CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (876.812,57 €), de lo que corresponde la cantidad de **DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS TRES EUROS Y CATORCE CÉNTIMOS DE EURO (219.203,14 €)**, a cada hijo.----------

HERENCIA DE DON [redacted]

La herencia se valora en la cantidad estipulada como privativo que asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS TRES EUROS Y CATORCE CÉNTIMOS DE EURO (219.203,14 €)**, correspondiendo:----------

A **DOÑA** [redacted] la cantidad de **ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA EUROS Y OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (11.690,83 €)**, capitalizada conforme a su edad al 16 por ciento.----------

Y la cantidad de **CIENTO TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS Y QUINCE CÉNTIMOS DE EURO (103.756,15 €)** a cada uno de los hijos y herederos. ----------

HERENCIA DE DOÑA [redacted]---------

La herencia se valora en la cantidad estipulada como ganancial que asciende a la cantidad de **SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS Y CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (746.637,57 €)**, la cual corresponde la cantidad de **CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS Y TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (186.659,39 €)** a cada hijo y heredero. ----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
821

Y la cantidad de **NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (93.329,69 €)**, a cada uno de los dos nietos.----------

NOVENO.- DECLARACIONES FINALES.- Si en lo sucesivo apareciesen otros bienes propiedad de los causantes, desconocidos hasta este momento, se adicionarán a esta herencia y sería atribuido a los hijos y nietos de los causantes en la misma proporción en que lo han sido los bienes inventariados; asimismo si en lo sucesivo apareciesen deudas, cargas u obligaciones contra la herencia de los causantes serían pagados por los mismos en la forma procedente en derecho.----------

Expuesto cuanto antecede, los comparecientes,----------

OTORGAN

PRIMERO.- DON [redacted], DON [redacted] y DOÑA [redacted], esta última representada en la forma dicha, **DOÑA [redacted]**, aquí debidamente representada, **DON [redacted] y DOÑA [redacted]**, aceptan pura y simplemente la herencia testada de sus difuntos padres, esposo y abuelos, respectivamente, previa disolución de la sociedad de gananciales por el fallecimiento de su citado padre Don [redacted]----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

SEGUNDO.-

A la vista de las anteriores declaraciones de voluntad, los comparecientes, se adjudican los bienes inventariados del siguiente modo:----------

- **DON MIGUEL, DON** [redacted], esta última representada en la forma dicha, **una CUARTA PARTE INDIVISA a cada uno de ellos**, en pleno dominio de todos los bienes reseñados anteriormente.----------

- **DOÑA** [redacted], representada en la forma dicha, el usufructo vitalicio de una tercera parte la restante una **OCTAVA PARTE INDIVISA**. ----------

- **Y DON** [redacted]**A**, por mitad e iguales partes, el pleno dominio de dos terceras parte y la **NUDA PROPIEDAD** de la tercera parte restante de una **UNA OCTAVA PARTE INDIVISA**, y el pleno dominio de la restante **UNA OCTAVA PARTE INDIVISA.**----------

TERCERO.-De conformidad con lo dispuesto en la Ley 20/2005, de 14 de Noviembre, sobre creación del Registro de Contratos de Seguros de Cobertura de fallecimiento, y el Real Decreto 398/2007, de 23 de Marzo, **los comparecientes me entregan** los correspondientes certificados del Registro de Seguros de los causantes, que, incorporo a la presente, haciendo yo, el Notario, las correspondientes advertencias e informando a los comparecientes de lo dispuesto en la normativa reguladora del contrato de seguro.----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

CUARTO.-

Los herederos, de conformidad con lo preceptuado en la legislación aplicable, por la que dictan normas provisionales para la gestión y liquidación del Impuesto sobre Sucesiones, que el patrimonio de los mismos a la fecha del devengo del Impuesto de Sucesiones y Donaciones no excede de la cantidad legalmente establecida y que da lugar a la aplicación del coeficiente multiplicador. ----------

QUINTO.- Apoderamiento.- Los comparecientes se apoderan recíprocamente, en la forma mas amplia y necesaria en derecho, para que cualquiera de ellos pueda realizar por si solo, las subsanaciones, aclaraciones y complementos que sean necesarios a la vista de la calificación verbal o escrita del Registrador, hasta lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad. ----------

SEXTO.- Y solicitan del señor Registrador de la Propiedad, la practica de los asientos dimanantes de esta escritura.----------

Así lo dicen y otorgan, según actúan.----------

Hechas las reservas y advertencias legales, en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que les incumben en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

de la inexactitud de sus declaraciones. ----------

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

Leída por mí, el Notario, la presente escritura a los Señores comparecientes, después de informarles del derecho que tienen de hacerlo por sí, del que no usan, quedan enterados de su contenido, la ratifican y firman.----------

Y yo, el Notario, DOY FE de haber identificado a los comparecientes por medio de sus documentos identificativos, presentados en la comparecencia, que me han sido exhibidos; de que los comparecientes, a mi juicio, tienen capacidad y están legitimados para el presente otorgamiento; de que el consentimiento de los otorgantes ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad libre y debidamente informada de los comparecientes, y en general, del

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

825

íntegro contenido del presente instrumento público, que queda extendido en once folios de papel de uso exclusivo para documentos notariales, el presente y los diez inmediatos anteriores en orden correlativos; yo el Notario, que signo y firmo, DOY FE.----------

APLICACION ARANCEL NOTARIAL. DISPOSICION ADICIONAL 3ª LEY 8/1989,DE 13 DE ABRIL Y REAL DECRETO 1.426/1989 DE 17 DE NOVIEMBRE.----------

BASE DE APLICACION: LAS DECLARADAS.----------

NUMEROS DEL ARANCEL APLICADOS: 2, 4, 6 y 8.----------

HONORARIOS (I.G.I.C. incluido): 3.455,60 euros.----------

Siguen las firmas y rubricas de los comparecientes. Signado. J. Toledano. Rubricado y Sellado.----------

SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS

.----------.

.----------.

.----------.

.----------.

.----------.

.----------.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

826

L 009380 P 339

Número 2215

REGISTRO CIVIL DE Las Palmas de Gran Canaria

DATOS DE IDENTIDAD DEL DIFUNTO:

Nombre [redacted]

Primer apellido [redacted]

Segundo ape [redacted]

hijo de [redacted] *y de* [redacted]

Estado Casada *nacionalidad* Española

Nacido el día Dieciseis *de* Julio

de Mil novecientos cinco

en Las Palmas

Inscrito al tomo

Domicilio último [redacted]

Las Palmas

DEFUNCION: Hora Dos *día* Veintiocho

de Agosto *de* Mil novecientos ochenta y siete

Lugar Hospital Insulas

Causa Parada cardiorespiratoria (Neo de Colón)

El enterramiento será en El cementerio Las Palmas

DECLARACION DE D. [redacted]

En su calidad de Hija Político

Domicilio [redacted]

Comprobación: Médico D. [redacted]

Colegiado núm. 2006 *número del parte* 0512492

OTROS TITULOS O DATOS

[redacted]

SECRETARIO D. [redacted]

A las Nueve *horas del* Veintiocho

Agosto *de* Mil novecientos ochenta y

REGISTRO CIVIL LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

1/2

2041990 /11

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

827

AJ9078547

01/2011

NOTARIA DE MARIA NIEVES CABRERA UMPIERREZ
LAS PALMAS DE G.C.

TERIO
STICIA

Tomo: 00195____1 - Página: 339

REGISTROS CIVILES
ESPAÑA

*FICO que la prosente certificación literal expedida con la autorización prevista en 26 del Reglamento del Registro Civil, contiene la reproducción íntegra del asiento pondiente obrante en Tomo **00195____1** página **339** de la Sección **3ª** de este Registro*

almas de Gran Canaria , trece de octubre de dos mil once
*la [redacted] **Funcionario Delegado***

ficación librada con fecha 13/10/2011

REGISTRO CIVIL UNICO
REGISTRO CIVIL
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

l.º 2041987 /11

828

L 005302 P 080

ero 154

REGISTRO CIVIL DE Puerto del Rosario

DATOS DE IDENTIDAD DEL DIFUNTO:

Nombre [redacted]

Primer apellido [redacted]

Segundo apellido [redacted]

hijo de [redacted]

Estado NO CONSTA *nacionalidad* ESPAÑOLA

Nacido el día SEIS *de* JULIO

de MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO

en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Inscrito al tomo NO CONSTA

Domicilio último [redacted]

DEFUNCION: Hora DIECISEIS Y TREINTA *dia* ONCE

de OCTUBRE *de* DOS MIL UNO

Lugar LA ASOMADA (PTO ROSARIO)

Causa ——

El enterramiento será en VEGUETA (LAS PALMAS)

DECLARACION DE D. [redacted]

En su calidad de AGENTE FUNERARIO

Domicilio [redacted]

Comprobación: Médico D. [redacted]

Colegiado núm. [redacted] *número del parte* 5817912

OTROS TITULOS O DATOS [redacted]

ENCARGADO D. [redacted]

SECRETARIO D [redacted]

A las TRECE *horas del* QUINCE *de* OCTUBRE *de* DOS MIL UNO.-

REGISTRO CIVIL PUERTO DEL ROSARIO (LAS PALMAS)

Certificación Gratuita (Ley 25/1986, de 24-12)

N.º 0480470 '01

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

REGISTROS CIVILES
MINISTERIO DE JUSTICIA
ESPAÑA

DEN DEL 6 DE JUNIO DE
PUBLICADO EN EL B.O.E. DE
DE JUNIO DE 1993, SE SUPRIME
EL DATO RELATIVO A LA CAUSA
DEL FALLECIMIENTO.

NOTARÍA DE Dª MARÍA NIEVES CABRERA UMPIÉRREZ - LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

829

01/2011

AJ9078548

NOTARÍA DE MARÍA NIEVES CABRERA UMPIÉRREZ
LAS PALMAS DE G.C.

Esta certificación se expide para asuntos en los que sean necesarios [illegible] la filiación, sin que sea [illegible] otros [illegible] del Reglamento del Registro Civil) Esta certificación se expide con la autorización que determina el Art. 26 del Reglamento del Registro Civil, [illegible] a [illegible] 87 [illegible] 80 [illegible] de la Sección [illegible] 8ª [illegible] Registro Civil.

CERTIFICA [redacted]

Pto. del Rosario, a ..... de 19.....

25 OCT. 2001

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

830

MINISTERIO DE JUSTICIA

DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

SUBDIRECCIÓN GENERAL DEL NOTARIADO Y DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES

REGISTRO GENERAL DE ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD
C/ San Bernardo, 19 y 45
Teléfono: 91 390 20 00

CERTIFICACIÓN Serie MMB G N. 19870612118420011227 Página 01

Esta certificación carece de validez si presenta cualquier tipo de raspadura, enmienda o tachadura.
Los datos son los existentes en el Registro, pudiendo no coincidir con la partida de defunción.

Primer apellido del causante:	*Segundo apellido:*	*Nombre:*
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	*Provincia (o Estado):*
06.07.1918	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS
Nombre del padre:	*Nombre de la madre:*	*Fecha de defunción:*
KKKK	[redacted]	[redacted]
Sexo:	[redacted]	[redacted] *cónyuge:*
MUJER	CASADA-1-NUP	[redacted]

Consultados los antecedentes del Registro por el funcionario correspondiente, resulta que la persona arriba expresada OTORGÓ TESTAMENTO:

20.05.1987 ANTE : [redacted]
EN: LAS PALMAS DE GRAN CANARIA(LAS PALMAS) (TESTAMENTO ABIERTO)

****

01.06.1967 ANTE : [redacted]
EN: LAS PALMAS(LAS PALMAS) (TESTAMENTO ABIERTO)

****

FIN DE LA CERTIFICACION

MINISTERIO DE JUSTICIA

S.C.TENERIFE, FECHA DEL SELLO DE LA OFICINA 27 DIC. 2001

REGISTRO GENERAL DE ACTOS DE ULTIMA VOLUNTAD

Vº Bº EL DIRECTOR GENERAL

Fdo [redacted]

EL GERENTE TERRITORIAL
(Delegación de competencias)

Fdo [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Sesión Presupuestaria

831

AJ9078549

01/2011

NOTARÍA DE MARÍA NIEVES CABRERA LIMPERGZ
LAS PALMAS DE G.C.

MINISTERIO DE JUSTICIA	DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO SUBDIRECCION GENERAL DEL NOTARIADO Y DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES	REGISTRO GENERAL DE ACTOS DE ULTIMA VOLUNTAD C/. San Bernardo, 45 y 62 Teléfonos: 479,81,11 - 429,72 13

CERTIFICACION 11435 Serie M N.º 0228733

Primer apellido del difunto:	Segundo apellido:	Nombre:
KKKKKK	KKKKK	KKKKK
Nombre del padre:	Nombre de la madre:	Lugar y provincia de nacimiento:
KKK	KKKKK	KKKKKK
Sexo del difunto:	Estado civil del difunto:	Fecha de defunción:
KKKKK	CASADO	KKKKKKKK

Consultados los antecedentes del Registro por el funcionario correspondiente, resulta que la persona arriba expresada OTORGO TESTAMENTO en Las Palmas
KKKKKKK

MINISTERIO DE JUSTICIA

DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

SUBDIRECCIÓN GENERAL DEL NOTARIADO Y DE LOS REGISTROS

REGISTRO GENERAL DE CONTRATOS DE SEGUROS DE COBERTURA DE FALLECIMIENTO

Plaza de Jacinto Benavente, 3
Teléfono: 91 389 53 22

CERTIFICACIÓN 24/10/2011 N. 317348606 Página 1 de 1

Primer apellido del causante:	Segundo apellido:	Nombre:
[redacted]	M[redacted]	[redacted]
Tipo de documento:	**Nº de[redacted]**	**Fecha de defunción:**
NIF	[redacted]	[redacted]/08/1987

En el registro general de contratos de seguros de cobertura de fallecimiento no consta ningún contrato asociado al número de documento arriba indicado.

La información mostrada es el resultado de la información suministrada por las empresas de seguros y puede no ser totalmente correcta y completa. Si usted no está conforme con los datos registrados póngase en contacto con la empresa de seguros correspondiente y, en caso de proceder una modificación de los mismos, se le remitirá de oficio, un nuevo certificado actualizado sin coste alguno.

El Ministerio de Justicia sólo facilita a los posibles beneficiarios conocer la condición de persona asegurada del fallecido. Quedan excluidos del ámbito de este Registro (Art. 4.2 ley 20/2005):
- Los contratos suscritos por mutualidades de previsión social, mutualidades de profesionales colegiados y mutualidades que otorgan prestaciones o subsidios de docencia o educación.
- Los seguros que instrumentan compromisos por pensiones de las empresas con los trabajadores y beneficiarios regulados en el R.D. 1588/99 del 15 de octubre.

Vº Bº EL DIRECTOR GENERAL

MINISTERIO DE JUSTICIA
24 OCT 2011
REGISTRO DE CONTRATOS DE SEGUROS
DE COBERTURA DE FALLECIMIENTO

EL FUNCIONARIO [redacted]

Este certificado tiene una vigencia de dos años desde [redacted] responsabilidad de quien admite este documento la verificación de su contenido en la sede electrónica del Ministerio de Justicia (https://sede.mjusticia.gob.es/) utilizando el código seguro de verificación: SV:444F-A5D2-5C6A-D208

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

833

AL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Urbanismo e infraestructuras

DOÑA [redacted], mayor de edad, soltera, de nacionalidad española, vecina de Puerto del Rosario, con domicilio en la calle A[redacted], 25, provisto de DNI / NIF [redacted] en nombre y representación de su padre don **DON** [redacted], mayor de edad, casado, de nacionalidad española, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle [redacted] 25, provisto de DNI / NIF nº [redacted], representación que acredito en virtud de escritura de poder otorgada con fecha 18 de marzo de 2015, ante el notario don [redacted], bajo el número 485 de protocolo, **señala como domicilio a efectos de notificaciones la calle calle Angel Guimerá 72, 35004 - Las Palmas de Gran Canaria.**

DON [redacted], mayor de edad, casado, de nacionalidad española, vecino de San Cristóbal de La Laguna, con domicilio en Geneto, calle [redacted]36, provisto de DNI / NIF nº 4[redacted]0 T, **señala como domicilio a efectos de notificaciones la calle calle Angel Guimerá [redacted] 35004 - Las Palmas de Gran Canaria.**

DOÑA [redacted], mayor de edad, soltera, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle [redacted] 35004, provisto de DNI / NIF [redacted] en nombre y representación de su madre, **DOÑA** [redacted], mayor de edad, de nacionalidad española, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle [redacted] 35004, provista de DNI / NIF nº [redacted] representación que acredito en virtud de escritura de poder otorgada con fecha 26 de junio de 2000, ante el notario don [redacted]ra, bajo el número [redacted]de protocolo.

DON [redacted], mayor de edad, divorciado, de nacionalidad española, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle [redacted], 29, provisto de DNI / NIF nº [redacted]

Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
824

DOÑA [redacted] de edad, divorciada, de nacionalidad española, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle [redacted] provisto de DNI / NIF nº [redacted]

Todo ellos señalan como domicilio a efectos de notificaciones la calle calle [redacted] 72, 35004 - Las Palmas de Gran Canaria.

Los apoderamientos a que se refiere el presente fueron aportados en unión a escrito, de fecha 14 de octubre de 2015, ante esa Corporación, del que se adjunta copia como ***documento número UNO, nº solicitud 14715/2015.***

Ante ese Excelentísimo Ayuntamiento comparecen y como mejor proceda en Derecho, **DICEN**

PRIMERA.- Que, en relación al inmueble que se describirá, los dicentes, DON [redacted], estos dos últimos representados por sus respectivos apoderados en la forma dicha, son titulares de una CUARTA PARTE INDIVISA cada uno de ellos, y DON [redacted] son propietarios, por mitad e iguales partes, el pleno dominio de DOS OCTAVAS PARTE INDIVISA, esto es de la restante CUARTA PARTE INDIVISA, de la siguiente finca urbana, ubicada en este término municipal:

> ***URBANA.-*** *CASA de planta alta, que actualmente se halla en estado ruinoso, situada en la plaza de San Nicolás de esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.*
> *Tiene de medida superficial CIENTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (126 M2).*
> *LINDA.- al Sur o frontis, con dicha plaza; al Norte o espalda, con casa de don* [redacted] *al Naciente o derecha entrando, con otra de Don* [redacted] *y al Poniente o izquierda, con la calle Domingo Guerra del Río.*

El citado inmueble figura inscrito en el Registro de la Propiedad Número Uno

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
835

Concretamente, el inmueble está incluido en el ámbito de área diferenciada denominado "Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás, API-03" (en adelante, PERI de San Nicolás, o API-03), cuya aprobación definitiva tiene fecha de 25 de septiembre de 1998.

Conforme a los planeamientos general y especial, el inmueble está situado en "suelo urbano", con la categoría de "suelo urbano consolidado por la urbanización", y de acuerdo con la legislación y normativa urbanística vigentes, se considera que el terreno del inmueble ha alcanzado la consideración urbanística de **"solar"**.

El inmueble está sujeto, por tanto, a las prescripciones de los dos instrumentos de ordenación citados, que califican el mismo con el uso dotacional "Cultural, CU" y, además, lo incluyen en el Catálogo General Municipal de Protección, con un nivel "medio" de catalogación, y con las determinaciones expresadas en la ficha "ARQ-210" que, en síntesis, protegen "las fachadas de las edificaciones, así como la primera crujía de las mismas".

Asimismo, de acuerdo con el Plano 7.2 de "Ordenación: Obtención de Suelo" del PERI de San Nicolás, facilitado por la Unidad Técnica Municipal, el inmueble está incluido en el ámbito de expropiación "EXPROPIACIÓN 19", junto con otras edificaciones, siendo este PERI del año 1998 el primer instrumento de ordenación que motiva la expropiación forzosa del inmueble.

El apartado 2.19 de la Memoria del citado PERI, referido a este ámbito de expropiación, incluye los siguientes datos del inmueble que se valora:

- Expediente: EXP.19
- Finca: 9084905
- Superficie afectada: Toda

CUARTA.- Atendiendo a lo antedicho los dicentes, en su condición de titulares del expresado inmueble, incluido en el ámbito de expropiación expresado, y atendiendo al tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan General de

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
336

de Las Palmas de Gran Canaria, al folio 237 del libro 242, finca1119, e inscripción 18ª, practicada el 26 de febrero de 1943, de acuerdo con la nota simple informativa de fecha 5 de febrero de 2015.

Se adjuntó, en su día, copia del título de aceptación y adjudicación en la parte relativa al citado inmueble bajo el número tres de los documentos aportados con el escrito de advertencia de demora presentado en ese Ayuntamiento.

SEGUNDA.- Que por otra parte, la consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales del citado inmueble, realizada a través de la Sede Electrónica del Catastro, el nombrado inmueble tiene los siguientes datos básicos:

- Referencia catastral: 9084905.DS5098S.0001.HY
- Localización: Cl San Nicolás 28
35014 Las Palmas de Gran Canaria
- Uso principal: Residencial

En definitiva, el inmueble descrito está plenamente identificado y situado en la confluencia de la Plaza de San Nicolás, actualmente, número veintiocho de gobierno, y la Calle Domingo Guerra del Río, números dos y cuatro de gobierno, del Barrio de San Nicolás, de Las Palmas de Gran Canaria (código postal 35014), provincia de Las Palmas.

Se adjuntó, en su día, copia de la citada consulta bajo el número cuatro, de los documentos del citado escrito presentado en ese Ayuntamiento.

TERCERA.- El planeamiento general de aplicación al expresado inmueble está constituido por la "Adaptación Plena del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias", aprobado definitivamente con fecha 29 de octubre de 2012.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

837

Ordenación Urbana sin que ese Ayuntamiento hubiera instado la expropiación, los dicentes se vieron obligados a efectuar, de conformidad con el artículo 163 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Ley de Espacios Naturales de Canarias, **advertencia de demora**, comunicando, en aplicación del invocado precepto, **mediante escrito presentado en ese Ayuntamiento con fecha 14 de octubre de 2.015, *nº solicitud 14715/2015,*** indicando que, para el caso de que transcurrieran dos meses desde la presentación de dicho escrito sin que por este Ayuntamiento se formulara hoja de aprecio de la finca descrita, los dicentes procederían su propia hoja de aprecio.

QUINTA.- Que habiendo transcurrido con creces el plazo legal, desde que se formuló advertencia de demora del inicio de expediente de expropiación a que se refiere el artículo 163 apartado 1º del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias notificado y concordantes del Reglamento de Gestión y ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, sin que este Ayuntamiento haya notificado y dado traslado a los dicentes de la hoja de aprecio de la propiedad a que se refiere el cuerpo del presente escrito, y atendiendo a la facultad contemplada en el apartado 2º del mismo precepto, por medio del presente los dicentes formulan Hoja de aprecio con valoración motivada de los bienes de su propiedad, acompañando a tal efecto valoración efectuada por Arquitecto Superior, debiendo entenderse, a partir de la presentación de este escrito, iniciado expediente de justiprecio por ministerio de la Ley.

El citado informe pericial que se adjunta como documento **número DOS,** ha sido emitido por don [redacted] arquitecto, colegiado 1182 del Colegio de Arquitectos de Canarias, con fecha 22 de junio de 2015:

A efectos de evitar repeticiones innecesarias damos aquí por reproducido el contenido del citado informe, del que interesa transcribir, a continuación, el apartado número 9, relativo al justiprecio de la finca, importe éste al que, en su día, habrán de añadirse los correspondiente intereses legales:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

938

"De acuerdo con la finalidad de determinación del justiprecio para la que ha sido solicitada, con los principios, criterios y métodos de valoración utilizados, el análisis de la documentaciones e informaciones dispuestas, y las comprobaciones realizadas, el justiprecio final del inmueble situado en la Plaza de San Nicolás, número 28, esquina calle Domingo Guerra del Río, números 2 y 4, de Las Palmas de Gran Canaria, cuya identificación y delimitación se expresan en los apartados y anexos del presente Informe y Dictamen Pericial, y a la fecha del mismo, asciende a la cantidad de CIENTO NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS ***(109.880,88 €)***.

Respecto del Justiprecio final adoptado se formulan las siguientes observaciones:

- *El valor del suelo urbanizado ha sido obtenido por aplicación de los criterios y métodos contemplados en el TRLS'08 y RVLS'11.*
- *De acuerdo con la información dispuesta, no existen deberes y cargas urbanísticas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista en el terreno del inmueble valorado.*
- *El valor de la indemnización de la construcción protegida ha sido calculado de acuerdo con la jurisprudencia sobre la materia de edficios protegidos en ruina y sometidos a limitaciones singulares.*
- *El importe final del justiprecio, suma de los dos valores anteriores, ha sido incrementado con el cinco por ciento de premio de afección, conforme el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa.*
- *El justiprecio ha sido determinado para las hipótesis de pleno dominio del inmueble, libre de ocupantes y arrendamientos de cargas, gravámenes y otras limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos. Por tanto, deberán deducirse del justiprecio final adoptado cuantas cargas o pagos debidos recaen o pudiera recaer sobre el mismo.*
- *El inmueble valorado tiene una situación excepcional dentro del ámbito del barrio de San Nicolás. Está situado al inicio del mismo, con una conexión inmejorable con la ciudad, muy próximo a la ermita, con fachada a la plaza, y esquina a una calle con accesibilidad rodada.*

Por lo expuesto,

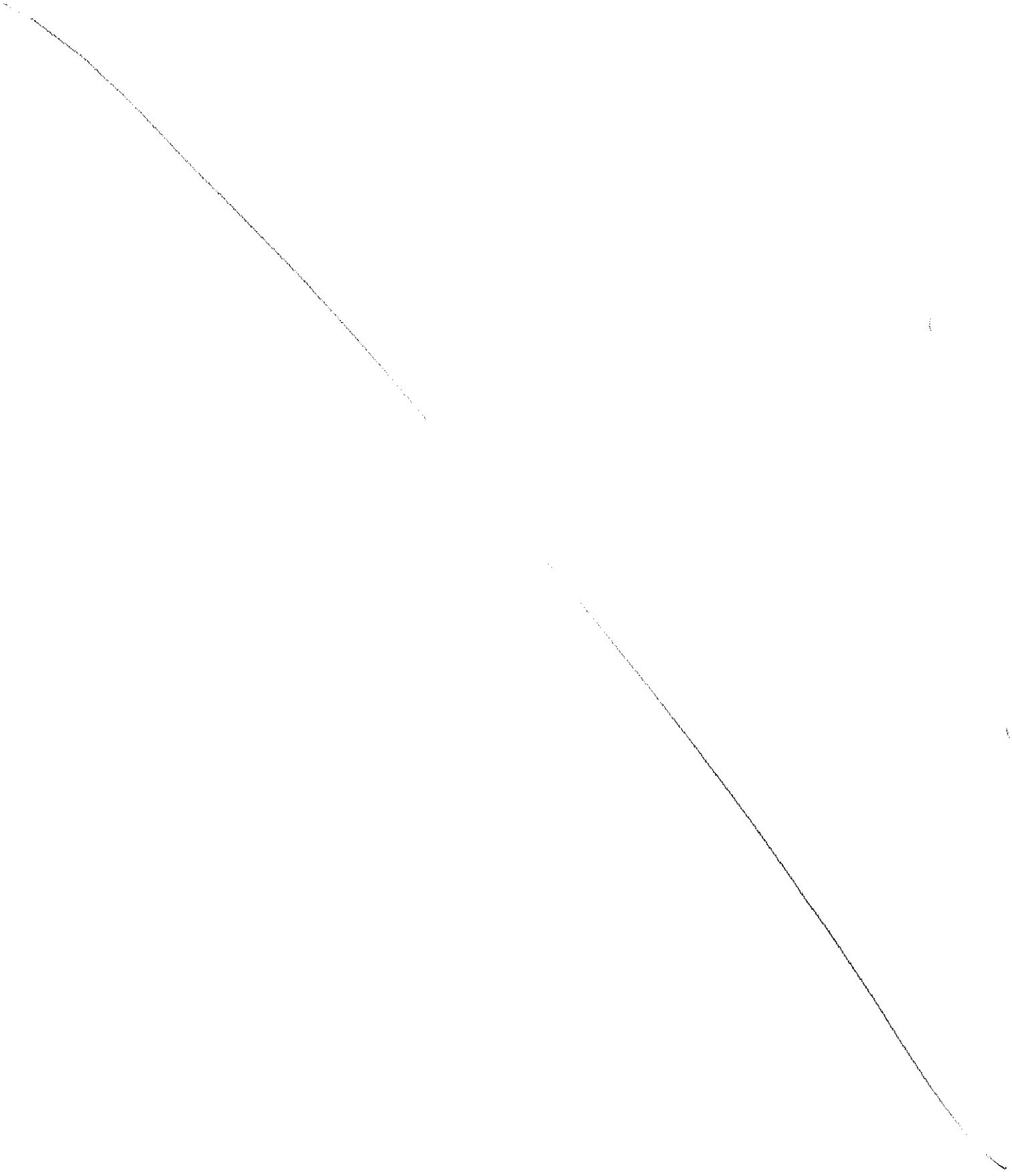
SOLICITA: Que teniendo por presentado el presente escrito, con su copia y documentos que le acompañan, se sirva admitirlo, tener por aportada la documentación adjunta, y en su virtud y en méritos de lo en él expuesto, tener **por formulada la hoja de aprecio** y por iniciado expediente de justiprecio por ministerio de la Ley, para en definitiva, dictar en su día Resolución por la que se estime como justiprecio del bien inmueble a que se refiere el cuerpo de este escrito la cantidad de CIENTO NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS ***(109.880,88 €)***, más los

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
919

correspondientes intereses legales.

En Las Palmas de Gran Canaria a día veinte de enero de dos mil dieciséis.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria



NTRADA
2015 - 155820 14/10/2015
REGISTRO GENERAL
b006754ad1000e01c4b07d31d0c0d10c

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 140715/2015

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Asunto General (No Catalogado)

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	DNI /NIF
[redacted]	[redacted]

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	[redacted]	[redacted]

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	[redacted]	25					

Teléf./Fax	Correo Electrónico

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Correo Ordinario

- Domicilio del Interesado

Documentos Aportados

- PRESENTACION DE DEMORA DE DOCUMENTACION UNA EXPROPIACION

Expone

QUE TENIENDO POR PRESENTADO ESTE ESCRITO, Y POR HECHAS LAS MANIFESTACIONES EN EL CONTENIDAS, TENGA POR REALIZADA LA ADVERTENCIA DE DEMORA RELATIVA AL INMUEBLE A QUE SE REFIERE EL CUERPO DEL PRESENTE ESCRITO

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida y, en base a lo expuesto, documentación aportada, normas generales y municipales que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto

En Las Palmas de Gran Canaria a 14 de octubre de 2015

Fdo.: [redacted]

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

"La firma implica la aceptación plena y sin reservas de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria pueda utilizar, tanto el número de teléfono como la dirección de correo electrónico, como datos para la identificación del ciudadano en su relación con el Ayuntamiento por medios electrónicos, y el reconocimiento que los datos proporcionados han sido introducidos de forma voluntaria y responden con veracidad a la situación real de titularidad, debiendo comunicar cualquier modificación que afecte a los mismos."

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley.
En caso de que en este documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.
Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección: c/ León y Castillo 270, 35005 Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta entidad.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARIA RODRIGUEZ MEDINA - 78534669L	14/10/2015 [illegible]
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (VENTANILLA VIRTUAL)	14/10/2015 [illegible]

841

ENTRADA
2015 - 155820 | 14/10/2015
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
b0067754ad1000e01e4b07df3100a0c19C

Fdo.: MARIA RODRIGUEZ MEDINA

Excelentísimo Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

De conformidad con la Ley Organica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley
En caso de que en este documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior
Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección: c/ León y Castillo, 270, 35005 Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta entidad.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=b0067754ad1000e01e4b07df3100a0c19C

Documento firmado por:	Fecha/hora:
[redacted]669L	14/10/2015 12:25
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (VENTANILLA VIRTUAL)	14/10/2015 12:25



JUSTIPRECIO DEL INMUEBLE SITUADO EN LA PLAZA SAN NICOLÁS Nº 28, ESQUINA A LA CALLE DOMINGO GUERRA DEL RÍO Nº 2 y 4, DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,

AFECTADO POR LA "EXPROPIACIÓN 19" PARA USO DOTACIONAL CULTURAL PREVISTA EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE SAN NICOLÁS (API-03)

SOLICITADO POR DOÑA [redacted]

Alberto Núñez Arias • Arquitecto

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Área de Gestión Presupuestaria

ÍNDICE

1. OBJETO DEL INFORME Y DICTAMEN PERICIAL.
2. DOCUMENTACIÓN Y COMPROBACIONES.
3. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE.
4. LOCALIDAD Y ENTORNO.
5. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.
6. SITUACIÓN URBANÍSTICA.
7. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN.
8. CRITERIOS Y MÉTODOS DE VALORACIÓN.
9. INFORMACIÓN DE MERCADO.
10. CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS.
11. JUSTIPRECIO ADOPTADO.
12. ANEXOS Y OBSERVACIONES FINALES.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1. OBJETO DEL INFORME Y DICTAMEN PERICIAL.

El presente Informe y Dictamen Pericial está realizado a solicitud de Doña María [redacted] documento nacional de identidad número 43.765.304.F, y domicilio en la [redacted] número [redacted] portal 4, 4°A, de Las Palmas de Gran Canaria (código postal 35019).

Tiene por objeto la determinación del justiprecio, a efectos de expropiación forzosa, del inmueble situado en la Plaza de San Nicolás, número 28 de gobierno, esquina a la Calle Domingo Guerra del Río, números 2 y 4, de Las Palmas de Gran Canaria, al momento legal de valoración, y conforme a los criterios y métodos establecidos en la legislación de suelo, e instrumentos de ordenación aplicables.

La finalidad del presente Informe y Dictamen Pericial consiste en servir de "hoja de aprecio" en relación a la reclamación correspondiente por inactividad de la Administración.

2. DOCUMENTACIÓN Y COMPROBACIONES.

La documentación dispuesta para realizar el presente Informe y Dictamen Pericial ha sido la siguiente, junto con los datos y fotografías del inmueble a valorar, tomados durante las visitas de fechas de 12 de marzo y 15 de junio de 2015.

- Croquis del inmueble a valorar.
- Documentación registral y notarial.
- Documentación catastral.
- Planeamiento urbanístico vigente.

Asimismo, han sido realizadas las siguientes comprobaciones:

- Localización e identificación física.
- Inspección ocular del inmueble y de su entorno.
- Correspondencia de las descripciones registral y catastral con la realidad física del inmueble.
- Superficies.
- Servidumbres visibles.
- Estados de conservación y construcción.
- Estados de ocupación y uso.
- Régimen de protección pública.
- Adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente.
- Existencia de derecho a aprovechamiento urbanístico.

Como resultado de las documentaciones dispuestas y de las comprobaciones realizadas han sido obtenidos los datos e informaciones de los siguientes apartados del presente Informe y Dictamen Pericial.

3. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE.

3.1 IDENTIFICACIÓN FÍSICA.

El inmueble que se valora está plenamente identificado y situado en la confluencia de la Plaza de San Nicolás, número veintiocho de gobierno, y la Calle Domingo Guerra del Río, números dos y cuatro de gobierno, del Barrio de San Nicolás, de Las Palmas de Gran Canaria (código postal 35014), provincia de Las Palmas.

3.2 IDENTIFICACIÓN REGISTRAL.

Conforme a la información registral facilitada, el inmueble tiene la siguiente descripción registral:

> *"**CASA DE PLANTA ALTA**, que actualmente se halla en estado ruinoso, situada en la Plaza de San Nicolás de esta Ciudad, distinguida con el número tres de gobierno, la cual linda por el Sur o frontis, con la dicha Plaza; por el Norte o espalda, con casa de Don [redacted] por el Naciente o derecha entrando, con otra de Don [redacted] y [redacted]ez; y por el Poniente o izquierda, con la Calle Domingo Guerra del Río. Tiene de medida superficial ciento veintiséis metros cuadrados".*

La citada casa de dos plantas figura inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Las Palmas de Gran Canaria, al folio 237 del libro 242, finca1119, e inscripción 18ª, practicada el 26 de febrero de 1943, de acuerdo con la nota simple informativa de fecha 5 de febrero de 2015, adjunta al presente Informe y Dictamen Pericial. Esta nota registral no incluye el número IDUFIR de la finca.

La descripción registral del inmueble presenta algunas discrepancias con la realidad física: Carece de los números actuales de gobierno de la Calle Domingo Guerra del Río (dos y cuatro), y el número actual de la Plaza de San Nicolás es el veintiocho, en vez del señalado. Además, la superficie real ocupada por la casa (133,00 m2) es algo superior a la registral (126,00 m2).

3.3 IDENTIFICACIÓN CATASTRAL.

La consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales del citado inmueble, realizada a través de la Sede Electrónica del Catastro[1], y adjunta al presente Informe y Dictamen Pericial, tiene los siguientes datos básicos:

- Referencia catastral: 9084905.DS5098S.0001.HY
- Localización: Cl San Nicolás 28
  35014 Las Palmas de Gran Canaria
- Uso principal: Residencial

[1] https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

- Año de construcción: 1900
- Coeficiente participación: 100,00
- Superficie construida: 108,00 m2
- Superficie suelo: 133,00 m2
- Tipo de finca: Parcela construida sin división horizontal

Los datos catastrales de la consulta realizada coinciden con la realidad física de la finca que se valora, salvo la superficie construida catastral del inmueble (108,00 m2), que es muy inferior a la superficie construida total y aparente del mismo (204,00m2), teniendo en cuenta las diferentes plantas del mismo y el cuadro de superficies expresado en el apartado 5.1 del presente Informe y Dictamen Pericial.

4. LOCALIDAD Y ENTORNO.

4.1 LOCALIDAD.

El inmueble que se valora está situado en la propia capital municipal de Las Palmas de Gran Canaria, que tiene las siguientes características básicas:

- Tipo de municipio: Capital de comunidad autónoma.
- Actividad dominante: Múltiple.
- Población del municipio: 382.283 habitantes (Padrón año 2014).
- Evolución de la población: Estable.

4.2 ENTORNO.

El inmueble está localizado en el entorno urbano del Barrio de San Nicolás, caracterizado por una ordenación de manzanas cerradas, de dos y tres plantas de altura, destinadas a viviendas unifamiliares de primera residencia, y con una calidad constructiva media-baja.

El entorno urbano del Risco de San Nicolás ha tenido un desarrollo de forma conjunta con los asentamientos históricos de la ciudad. Tiene una consolidación y densidad alta, y con un nivel de renta medio-bajo. Las infraestructuras están terminadas y constituidas por redes generales básicas. Las comunicaciones internas del barrio son insuficientes, siendo suficientes las comunicaciones exteriores y los equipamientos dispuestos.

5. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.

5.1 DESCRIPCIONES Y SUPERFICIES.

Actualmente, el inmueble está constituido por dos construcciones claramente definidas, ambas en estado ruinoso, que ocupan la totalidad del solar. La construcción que hace esquina a las dos vías de situación (Plaza de San Nicolás y Calle Domingo Guerra del Río), denominada "A" en adelante, tiene una

altura de dos plantas, con una zona retranqueada en la planta segunda, de azotea (destinada a la antigua caja de escaleras), y se adapta a las diferentes cotas de sus vías. La otra construcción, denominada "B", con fachada exclusiva a la Calle Domingo Guerra del Río, con el número cuatro de gobierno, dispone de una sola planta.

Las dos zonas citadas del inmueble, "A" y "B", ocupan unas plantas de forma rectangular, aproximadamente. De acuerdo con las mediciones realizadas, las alineaciones totales a la Plaza de San Nicolás y Calle Domingo Guerra del Río tienen 6,30 y 22,95 metros de longitud, respectivamente, y las superficies de solar y construidas del inmueble están expresadas en el cuadro siguiente:

Zona		Superficie comprobada (m2)	Superficie registral (m2)	Superficie catastral (m2)
A	Superficie de solar	56,00		
B	Superficie de solar	77,00		
	Superficie total de solar	**133,00**	**126,00**	**133,00**
A	Superficie construida	127,00		
B	Superficie construida	77,00		
	Superficie construida total	**204,00**	-	**108,00**

Las superficies adoptadas en el presente Informe y Dictamen Pericial son las efectivamente comprobadas, según las mediciones realizadas. Por tanto, la superficie afectada de solar es de 133,00 metros cuadrados.

5.2 SITUACIÓN ACTUAL: SISTEMAS CONSTRUCTIVOS, CALIDADES, ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

El inmueble presenta un estado ruinoso general, sin los forjados intermedios de viguería de madera, y de cubierta. Sólo se conservan los muros de fábricas de sus fachadas y medianerías, con los detalles de pilastras, zócalos y cornisas de cantería. Igualmente, se conservan los recercados de madera pintada y de cantería de los huecos, actualmente sin carpinterías.

En todo caso, se trata de un edificio catalogado, por lo que no se podrá demoler, de acuerdo con los artículos 153 a158 (Sección 2ª, Capítulo VII) del TRLOTENC'00, dedicados a los deberes de conservación de las edificaciones y declaraciones de ruina.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA.

El planeamiento general de aplicación está constituido por la *"Adaptación Plena del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Turismo de Canarias", aprobado definitivamente con fecha 29 de octubre de 2012[2].

En dicho plan general, el inmueble que se valora está incluido en el ámbito de área diferenciada denominado *"Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás, API-03"* (en adelante, PERI de San Nicolás, o API-03), cuya aprobación definitiva tiene fecha de 25 de septiembre de 1998.

Conforme a los planeamientos general y especial, el inmueble está situado en *"suelo urbano"*, con la categoría de *"suelo urbano consolidado por la urbanización"*, y de acuerdo con la legislación y normativa urbanística vigentes, se considera que el terreno del inmueble ha alcanzado la consideración urbanística de solar.

El inmueble está sujeto, por tanto, a las prescripciones de los dos instrumentos de ordenación citados, que califican el mismo con el uso dotacional *"Cultural, CU"* y, además, lo incluyen en el Catálogo General Municipal de Protección, con un nivel *"medio"* de catalogación, y con las determinaciones expresadas en la ficha *"ARQ-210"* que, en síntesis, protegen *"las fachadas de las edificaciones, así como la primera crujía de las mismas"*.

Asimismo, de acuerdo con el Plano 7.2 de *"Ordenación: Obtención de Suelo"* del PERI de San Nicolás, facilitado por la Unidad Técnica Municipal, el inmueble está incluido en el ámbito de expropiación *"EXPROPIACIÓN 19"*, junto con otras edificaciones, siendo este PERI del año 1998 el primer instrumento de ordenación que motiva la expropiación forzosa del inmueble.

El apartado 2.19 de la Memoria del citado PERI de San Nicolás, referido a este ámbito de *"Expropiación 19"*, señala que: *"Se expropian todas estas edificaciones, algunas en mal estado, y otras en estado regular, para rehabilitarlas y convertirlas en un centro cultural importante (elegida esta zona por la mejor conexión con la ciudad) del barrio, donde se desarrollen distintos tipos de actividades culturales, así como la asociación de vecinos, club juveniles y de ancianos, guarderías, etc."*, e incluye los siguientes datos del inmueble que se valora:

- Expediente: EXP.19
- Finca: 9084905
- Propietario: Don S[redacted]
- Superficie de suelo: 133,00 m2
- Superficie afectada: Toda

2 Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio, de fecha 29 de noviembre de 2012 (Boletín Oficial de Canarias - BOC, en adelante - nº 237, de fecha 4 de diciembre de 2012). Las Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas - BOP, en adelante - nº 158, de fecha 12 de diciembre de 2012.

7. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN.

De acuerdo con la información dispuesta, el inmueble no está acogido a ningún régimen de protección pública.

Según la documentación dispuesta y que se acompaña en los anexos del presente Informe y Dictamen Pericial, la titularidad registral del inmueble corresponde a Don [redacted] casado en primeras nupcias con Doña [redacted] por titulo de compra mediante escritura autorizada en esta Ciudad, el 2 de diciembre de 1942, por el notario Don [redacted]

No obstante, la titularidad actual del inmueble es de los herederos de Don [redacted] y Doña [redacted] conforme la Escritura de aceptación de herencia y adjudicación, número dieciocho, de fecha 11 de enero de 2012, realizada ante el notario Don [redacted] sustituto por imposibilidad accidental y para el protocolo de la notaria Doña [redacted]

En dicha escritura, el inmueble que se valora figura con el número seis de los bienes gananciales y resulta adjudicado, al igual que os restantes gananciales y privativos, del siguiente modo:

- [redacted] una cuarta parte indivisa a cada uno de ellos.
- Don [redacted] por mitad e iguales partes de la restante cuarta parte indivisa.

En la fecha de las visitas, aparentemente y conforme a la información recibida, el inmueble se encuentra libre de ocupantes y arrendamientos, y no han sido observados indicios de servidumbres visibles.

8. CRITERIOS Y MÉTODOS DE VALORACIÓN.

La finalidad del presente Informe y Dictamen Pericial, expresada en su apartado primero, hace referencia a un justiprecio en un procedimiento de expropiación forzosa. Pues bien, *"La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive"* se rige por las disposiciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante, TRLS'08), de acuerdo con el apartado 1.b) de su artículo 21.

8.1 MOMENTO DE VALORACIÓN.

Conforme al apartado 2.b) del artículo 21 del TRLS'08, la valoración se entiende referida a *"Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta"*.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Presupuestos
850

8.2 LEGISLACIÓN APLICABLE.

La legislación aplicable al momento actual de valoración está constituida, fundamentalmente, por las siguientes disposiciones:

- Legislación estatal: Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio[3], y Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre[4] (en adelante RVLS'11).

- Legislación estatal: Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre Expropiación Forzosa, y Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957[5].

- Legislación autonómica: Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo[6] (en adelante, TRLOTENC'00).

8.3 CRITERIOS DE VALORACIÓN.

Los artículos 22 del TRLS'08 y 6 del RVLS'11 establecen los criterios generales para la valoración de inmuebles:

- El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

- El suelo se tasará de la forma establecida en dichas disposiciones, según su situación básica y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

- En todo lo no dispuesto en las citadas disposiciones, la valoración se realizará conforme a los criterios que determinen las leyes de la

3 Publicado en el BOE nº 154, de 26 de junio de 2008. Este Texto Refundido ha sido modificado parcialmente por diversas Leyes y Reales Decretos-Ley, que no se citan por no afectar al articulado de los Títulos III de "Valoraciones", y IV de "Expropiación forzosa y Responsabilidad Patrimonial", señalado en el presente Informe y Dictamen Pericial. El inciso indicado en el artículo 23.1.a), referido a la valoración en el suelo rural, ha sido declarado inconstitucional y nulo por la STC 141/2014, de 11 de septiembre (BOE nº 243, de 7 de octubre de 2014).

4 Publicado en el BOE nº 270, de 9 de noviembre de 2011 (Corrección de errores: BOE nº 65, de 16 de marzo de 2012). El artículo 2 del Reglamento ha quedado derogado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE nº 153, de 27 de junio de 2013).

5 BOE nº 351, de 17 de diciembre de 1954, y nº 160, de 20 de junio de 1957, respectivamente.

6 BOC nº 60, de 15 de mayo de 2000. Este Texto Refundido ha sido modificado parcialmente por diversas leyes que no se citan por no venir al caso del presente Informe de Valoración.

851

ordenación territorial y urbanística, o con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las administraciones públicas, según proceda.

8.4 SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO.

El apartado 1 del artículo 12 del TRLS'08 determina que *"Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado"*.

El inmueble que se valora, sin duda alguna, por estar incluido en suelo clasificado y categorizado como *"suelo urbano consolidado por la urbanización"*, y por las circunstancias fácticas del mismo, localizado en plena ciudad, se encuentra en la *"situación básica de suelo urbanizado"*, ya que cumple con los requisitos generales expresados en el apartado 3 del citado artículo 12: *"Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población"*.

Efectivamente, el inmueble dispone de los servicios urbanísticos de acceso por vía pavimentada, suministro de agua potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, alumbrado público y red general de telefonía.

8.5 CONSIDERACIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN QUE SE VALORA.

A los efectos exclusivos de la valoración urbanística del inmueble, es necesario realizar varias precisiones sobre el mismo, y al estado ruinoso que presenta:

- No existe información sobre la declaración formal de la situación legal de ruina urbanística, de acuerdo con el artículo 155 del TRLOTENC'00.

- La edificación existente se encuentra en situación de "ruina física", de acuerdo con el artículo 5.3 del RVLS'11, y su estado de conservación es ruinoso, por tratarse de una edificación manifiestamente inhabitable, conforme a los criterios señalados en el Anexo II del citado RVLS'11.

- En todo caso, la edificación existente está catalogada, y no podrá demolerse de acuerdo con los artículos 155.3 y 158.3 del TRLOTENC'00, cualquiera que sea su antigüedad y estado de conservación.

8.6 MÉTODOS DE VALORACIÓN.

Establecida la situación básica de suelo urbanizado, y la consideración de ruina física del inmueble a valorar, los métodos de valoración aplicables son

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
852

los dispuestos por los artículos 24.1 del TRLS'08, y 19.1, 20.3, 21 y 22 del Capítulo IV del RVLS'11, que se transcriben a continuación:

CAPÍTULO IV
Valoración en situación de suelo urbanizado

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

1. *Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5*[7]*, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.*
2. ~~*Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.*~~
3. ~~*Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.*~~
4. ~~*Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.*~~
5. ~~*Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurran los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.*~~

Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

1. ~~*Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*~~
2. ~~*Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.*~~
3. *Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.*

7 El apartado 3 del artículo 5 del RVLS'11 establece que: *"A los efectos de este Reglamento, se considerará que la edificación se encuentra en situación de ruina física cuando concurran los requisitos de antigüedad y estado de conservación establecidos por la legislación urbanística aplicable".*

Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. *El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. *Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el

beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

~~*3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*~~

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

~~*Siendo:*~~

~~*VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*~~

~~*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*~~

~~*G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.*~~

~~*TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.*~~

~~*PR = Prima de riesgo en tanto por uno.*~~

~~*La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este*~~

~~*Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.*~~

4. *La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.*

Para calcular el "*valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo*", hay que recurrir al método de comparación establecido en el artículo 24 del RVLS'11:

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. *Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:*
   La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:
   a) Localización.
   b) Uso.
   c) Configuración geométrica de la parcela.
   d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
   e) Superficie.
   f) Antigüedad y estado de conservación.
   g) Calidad de la edificación.
   h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
   i) Fecha de toma de datos del comparable.
   Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.
   En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.
2. *En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de*

homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β, se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. *Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.*

   Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. *El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.*

El artículo 18 del RVLS'11 citado en el apartado 2 del artículo transcrito anteriormente tiene la siguiente expresión:

Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

1. *La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiendo por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:*

$$V = V_R - (V_R - V_F) - \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.
V_R = Valor de reposición bruto, en euros.
V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.
β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2}\right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.
C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = Fecha de antigüedad a efectos del cálculo.
Fc = Fecha de construcción o implantación.
Fr = Fecha de reforma o rehabilitación
i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

En resumen, los criterios específicos para la valoración en la situación básica de suelo urbanizado, del inmueble del presente Informe y Dictamen Pericial, que no tiene asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, son los siguientes:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano [redacted]
858

a) Se considerará la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo en el que esté incluido (PERI de San Nicolás), y el uso mayoritario del mismo.
b) Se aplicará a dicha edificabilidad media el valor de repercusión del suelo del citado uso mayoritario, determinado por el método residual estático.
c) De la cantidad resultante, no se descontará coste alguno de gastos pendientes para realizar la edificabilidad prevista, al tratarse de un suelo urbano consolidado por la urbanización.

9. INFORMACIÓN DE MERCADO.

Para aplicar el método residual estático, prescrito en el RVLS'11 para el cálculo del valor de suelo en la situación básica de suelo urbanizado no edificado, o con edificación en ruina física, hay que partir de un análisis de los valores en venta del metro cuadrado de edificación del uso mayoritario del producto inmobiliario acabado del ámbito espacial homogéneo, es decir, de viviendas unifamiliares entremedianeras del propio Barrio de San Nicolás, a la fecha del presente Informe y Dictamen Pericial.

Dicho análisis de valores comprende un estudio de mercado estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, con la posibilidad de utilizarse las técnicas de homogeneización de precios consideradas en el propio RVLS'11.

9.1 MUESTRAS COMPARABLES.

El estudio del mercado inmobiliario actual de viviendas unifamiliares entremedianeras del citado Barrio ha sido analizado y tamizado mediante las muestras obtenidas por diferentes formas, con elección de los menores precios de venta en el momento de la realización del presente Informe y Dictamen Pericial. El número de plantas, la antigüedad, las superficies de parcela y construidas de las muestras han sido verificadas con los datos extraídos de las consultas de los sistemas de información territorial y de la base de datos catastrales, tomándose éstos en caso de disparidad significativa con los de la oferta. El precio de venta previsible ha sido calculado en un noventa por ciento del precio de oferta, dentro del rango de 1 a 0,7 permitido por el artículo 24 del RVLS'11, para el coeficiente corrector de precios de oferta por comercialización. Los datos resultantes del citado estudio son los expresados en la siguiente tabla.

Situación del inmueble	Manzana/	Superficie	Superficie	Antigüedad	Precio	Precio venta	Valor	Observaciones varias
Calle / número	/parcela	solar	construida	s/catastro	de oferta	previsible	unit. venta	Número de plantas; accesibilidad;
	catastral	(m2s)	(m2c)	(año)	(euros)	(euros)	(euros/m2c)	reformas realizadas; estado de conservación;
		Sp	Sc	Fc	Po	Pp = 0,9 · Po	Vv = Pp / Sc	
Cl Madera 27; esq. Cl Mirasol	8887311	123,00	211,00	1888	155.000,00	139.500,00	661,14	2pl; sin acceso rodado; reformada; buen estado;
Cl Padre Fco. Rodríguez Pérez 35	8485550	85,00	210,00	1965	142.000,00	127.800,00	608,57	3pl; acceso rodado; para reformar; normal;
Cl Río Guadiana 5	8684103	262,00	202,00	1940	135.000,00	121.500,00	601,49	1pl; acceso rodado; reformada; buen estado;
Cl Teide 15; esq. Cl sin nombre	8784625	95,00	140,00	1963	120.000,00	108.000,00	771,43	3pl; sin acceso rodado; para reformar; normal;
Cl Real del Castillo 123	8684504	85,00	140,00	1994	116.000,00	104.400,00	745,71	2pl; acceso rodado; reformada; normal;
Cl Domingo Guerra del Río 33	9065205	133,00	114,00	1920	95.000,00	85.500,00	750,00	1pl; acceso rodado; reformada; normal;
Cl Madera 14; esq. Cl Nogal 2	8887606	86,00	86,00	1888	80.000,00	72.000,00	837,21	2pl; sin aceso rodado; reformada; buen estado;
Cl Saturno 22, esq. Cl sin nombre	8889102	34,00	65,00	1900	63.000,00	56.700,00	872,31	2pl; sin acceso rodado; reformada; buen estado;
Medias aritméticas		112,88	146,00	1932	113.250,00	101.925,00	730,98	

9.2 HOMOGENEIZACIONES.

El estado actual de las muestras comparables ha sido considerado en base a la información obtenida de las fuentes utilizadas y citadas anteriormente, con la estimación de las reformas realizadas. Los resultados finales del estudio constan en las siguientes tablas.

De acuerdo con el artículo 24 del RVLS'11, la homogeneización de las muestras comparables está establecido en dos fases: La primera, de forma reglada, en base a la antigüedad y conservación, y por aplicación del coeficiente beta, corrector de antigüedad y estado de conservación de las muestras, en relación al coeficiente 1 de la promoción previsible en el suelo, objeto de expropiación, a los solos efectos de cálculo de valores. Esta homogeneización, por antigüedad y estado de conservación, aplica los coeficientes establecidos en la tabla del Anexo II del Reglamento, de acuerdo con la expresión siguiente:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Debido a las características ya expresadas del Barrio de San Nicolás, tanto de población, como de calidad y tipología de construcciones, con predominio de autoconstrucciones, la relación "F" entre el valor de la construcción y el valor de venta en la zona se estima entre 0,60 y 0,70, adoptándose un valor intermedio de 0,65. Los resultados de esta fase de homogeneización son los siguientes:

Situación del inmueble	Valor	Fecha de	Fecha	Años	Relación	Coef.correct.	Valor venta
Calle / número	unitario	construcción	a efectos	transcurridos	coste constr./	antig.+conserv.	homogeneizado
	de venta	según catastro	de cálculo	de vida útil	/valor venta	s/Anexo II	antig.+conserv.
	(euros/m2c)	(año)	(año)	(%)	(-)	(-)	(euros/m2c)
	Vv	Fc	Fa=Fc+(Fr-Fc)i	a=(2015-Fa)/100	F	β	Vv'
Cl Madera 27; esq. Cl Mirasol	661,14	1888	1944	71%	0,6545	0,6071	1.096,99
Cl Padre Fco. Rodríguez Pérez 35	608,57	1965	1965	50%	0,6545	0,3750	806,52
Cl Río Guadiana 5	601,49	1940	1970	45%	0,6545	0,3263	764,79
Cl Teide 15; esq. Cl sin nombre	771,43	1963	1972	43%	0,6545	0,3051	963,93
Cl Real del Castillo 123	745,71	1994	1994	21%	0,6545	0,1271	813,35
Cl Domingo Guerra del Río 33	750,00	1920	1940	75%	0,6545	0,6563	1.314,67
Cl Madera 14; esq. Cl Nogal 2	837,21	1888	1944	71%	0,6545	0,6071	1.389,13
Cl Saturno 22, esq. Cl sin nombre	872,31	1900	1950	65%	0,6545	0,5363	1.344,03
Medias aritméticas	730,98	1932	1960	55%	0,6545	0,4425	1.061,68

La segunda fase de homogeneización, en relación a otras condiciones de semejanza respecto del inmueble que se valora, como localización y proximidad a las dotaciones de la ciudad, tamaño y forma de la parcela, posibilidad de acceso rodado. Los resultados de esta segunda fase, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 24 del RVLS'11 son los siguientes:

Situación del inmueble	Valor venta	Coeficiente	Coeficiente	Coeficiente	Coeficiente	Valor venta
Calle / número	homogeneizado	localización	superficie	accesibilidad	total	homog.
	antig.+conserv.	prox.dotacione	parcela	rodada	de homog.	total
	(euros/m2c)	(-)	(-)	(-)	(-)	(euros/m2c)
	Vv'	cl	cp	ca	ct=cl·cp·ca	VV = Vv' · ct
Cl Madera 27; esq. Cl Mirasol	1.096,99	1,05	1,00	1,10	1,16	1.267,02
Cl Padre Fco. Rodríguez Pérez 35	806,52	1,05	1,05	1,05	1,16	933,65
Cl Río Guadiana 5	764,79	1,05	0,95	1,10	1,10	839,17
Cl Teide 15; esq. Cl sin nombre	963,93	1,05	1,05	1,10	1,21	1.169,01
Cl Real del Castillo 123	813,35	1,05	1,05	1,00	1,10	896,72
Cl Domingo Guerra del Río 33	1.314,67	1,05	1,00	1,00	1,05	1.380,41
Cl Madera 14; esq. Cl Nogal 2	1.389,13	1,05	1,05	1,10	1,21	1.684,67
Cl Saturno 22, esq. Cl sin nombre	1.344,03	1,05	1,05	1,10	1,21	1.629,97
Medias aritméticas	**1.061,68**	**1,05**	**1,03**	**1,07**	**1,15**	**1.225,08**

La media ponderada de las homogeneizaciones realizadas, con arreglo a los factores anteriores, ha dado resultado un valor unitario de venta, medio y homogeneizado, de 1.225,08 euros por metro cuadrado, para el producto inmobiliario acabado (nuevo), de viviendas unifamiliares entremedianeras del propio Barrio de San Nicolás, a la fecha del presente Informe y Dictamen Pericial.

10. CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS.

10.1 EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO.

De acuerdo con el apartado 3 del artículo 20 del RVLS'11, y como quiera que el terreno del inmueble que se valora no tiene asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, la edificabilidad atribuida es la definida en el artículo 21, siendo el uso mayoritario el correspondiente al ámbito espacial homogéneo en que esté incluido, es decir, el ámbito del PERI de San Nicolás.

La norma zonal característica del ámbito del citado PERI es la denominada *"BH - Barrios Históricos"*, con las especificidades *"BH2"* y *"BH3"*, cuyos parámetros urbanísticos son los siguientes, en síntesis:

- Superficie mínima de parcela: 70,00 m2
- Fachada mínima: 6,00 m
- Circulo inscribible: 6,00 m
- Retranqueos: No se establecen
- Ocupación: No se establece
- Edificabilidad: No se establece
- Número de plantas: Dos plantas
- Altura máxima: BH2: Dos plantas y 7,00 m
  BH3: Tres plantas y 9,60 m

"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", de acuerdo con la ficha de área diferenciada "API-05" del Plan General de Ordenación. Los parámetros de la norma zona "Bt" están señalados en el capítulo 5.2 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación, de la forma siguiente:

- Número de viviendas por parcela (artículo 5.2.6): *"El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva"*.

- Los parámetros de uso vienen recogidos en el artículo 5.2.11 *"Compatibilidad y localización de los usos"*, siendo el uso calificado el de *"Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva"*, y los de usos complementarios, alternativos y autorizables, todos los señalados en el mismo, que son muy amplios y diversos.

Consultado el Plano nº 5.2 de "Ordenación: Normativa urbanística / Usos / Alineaciones" del documento definitivo del PERI del Barrio de San Nicolás, facilitado por la Unidad Técnica Municipal, se observa que las parcelas sujetas a la norma BH2 siempre están situadas en los viales de cota más alta de cada manzana, mientras que las sujetas a la norma BH3 están situadas con frente a los viales de cota más baja de dicha manzana, disposición debida a las pendientes existentes en el terreno del barrio.

Debido a estas circunstancias se considera que las superficies ocupadas por las parcelas con ambas normas zonales son semejantes y del orden del cincuenta por ciento de la superficie del suelo del ámbito espacial homogéneo, deducida la superficie de suelo dotacional público existente en el mismo.

Por tanto, la aplicación de la expresión del artículo 21 del RVLS'11 es la siguiente, considerando unas edificabilidades de 2,00 y 3,00 m2e/m2s para las parcelas de las normas zonales BH2 y BH3, respectivamente:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

$$EM = \frac{\frac{E_{BH2} \cdot 0{,}50 \cdot (SA - SD) \cdot VRS_r + E_{BH3} \cdot 0{,}50 \cdot (SA - SD) \cdot VRS_r}{VRS_r}}{SA - SD}$$

$$EM = (E_{BH2} + E_{BH3}) \cdot 0{,}50 = (2{,}00 + 3{,}00) \cdot 0{,}50 = 2{,}50\ m^2e/m^2s$$

Es decir, la edificabilidad del ámbito espacial homogéneo, a los solos efectos de la valoración, es la media de las edificabilidades asignadas a las parcelas edificables del uso mayoritario de vivienda.

10.2 VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO.

El valor de repercusión del suelo para el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo (de acuerdo con el apartado 3 del artículo 20 del RVLS'11) viene determinado por el método residual estático de la expresión del apartado 2 del artículo 22 del citado Reglamento:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

El valor en venta del uso mayoritario ha sido calculado en el anterior apartado 9.2 del presente Informe y Dictamen Pericial.

El coeficiente "K" que pondera la totalidad de los gastos generales de la actividad de promoción inmobiliaria, de acuerdo con el apartado 2.a) del artículo 22 del RVLS'11 podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares con una menor dinámica del mercado inmobiliario de la zona, por su calidad y tipología, incluso la autopromoción, como es el caso del barrio de San Nicolás.
El valor "Vc" de la construcción, suma de la totalidad de los costes de ejecución material de la obra, gastos generales y beneficio industrial del constructor, incluidos honorarios profesionales de proyectos y dirección de obra, y tributos que gravan la construcción (téngase en cuenta que los otros gastos no relacionados directamente con la construcción están incluidos en el coeficiente "K" citado anteriormente, que incluye todos los relacionados con la promoción inmobiliaria), es posible calcularlos de una forma objetiva mediante la aplicación del procedimiento catastral de la Norma 20 del Real Decreto1020/1993, de 25 de junio[8].

De esta forma, el coste de construcción, como nuevo, cuya definición está expresada en el apartado 1 de la Norma 12 del citado Real Decreto, de forma similar al RVLS'11, ha sido adoptado teniendo en cuenta el módulo de construcción MBC2, de 650,00 euros/m2c, actualizado desde 2007 hasta la fecha por los coeficientes correspondientes, de 1,050804, y el coeficiente correspondiente del "Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones" según el uso (residencial), clase (1.2: Viviendas unifamiliares de carácter urbano), modalidad (1.2.2: En manzana cerrada), y categoría 5 (correspondiente a calidad media-baja, de nueve categorías existentes) de la tipología constructiva más adecuada para la promoción posible para el ámbito espacial homogéneo de referencia. El coeficiente así definido, para la categoría 1.2.2.5 es igual a 1,05.

[8] El módulo de construcción MBC2 viene determinado por la disposición adicional primera del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre (Módulo M de 1.000 euros/m2c - fijado por la Orden EHA 1213/2005 - multiplicado por el factor de diversificación "Fci" de 0,65). Este valor ha sido actualizado mediante los diversos coeficientes de actualización de las Leyes de Presupuestos Generales del Estado desde el año 2008 hasta la actualidad.

865

Por tanto, el valor "Vc" de la construcción es igual a:

$$Vc = MBC2 \cdot coeficientes\ de\ actualización \cdot coeficiente\ Norma\ 20$$

$$Vc = 650{,}00\ euros/m^2c \cdot 1{,}050804 \cdot 1{,}05 = 717{,}17\ euros/m^2c$$

Por tanto, sustituyendo valores, el valor de repercusión del suelo es igual a:

$$VRS = \frac{V_V}{K} - V_C = \frac{1.225{,}08\ euros/m^2c}{1{,}20} - 717{,}17\ euros/m^2c$$

$$VRS = 1.020{,}90\ euros/m^2c - 717{,}17 euros/m^2c = 303{,}73\ euros/m^2c$$

10.3 VALOR DEL SUELO URBANIZADO.

El valor del suelo urbanizado se obtiene aplicando el valor de repercusión de suelo del uso mayoritario del ámbito espacial homogéneo (AEH, en adelante) a la edificabilidad del citado ámbito, de acuerdo con la expresión del apartado 1 del artículo 22 del RVLS'11:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Sustituyendo valores, queda:

$$VS = E_{AEH} \cdot VRS_{AEH} = 2{,}50\ \frac{m^2c}{m^2s} \cdot 303{,}73\ euros/m^2c = 759{,}33\ euros/m^2s$$

El valor de suelo del inmueble es el resultado de aplicar este último valor obtenido a la superficie considerada de solar, es decir:

$$\boldsymbol{V = VS \cdot S = 759{,}33\ euros/m^2s \cdot 133{,}00\ m^2s = 100.990{,}89\ euros}$$

En este caso, no hay que deducir costes y gastos pendientes, por tratarse de un solar localizado en una urbanización completa y terminada, ni de demolición, ya que la edificación existente está catalogada, que no puede demolerse, sino rehabilitarse.

10.4 LA EDIFICACIÓN CATALOGADA EXISTENTE.

10.4.1 Cuestiones previas.

Hasta aquí el valor del suelo urbanizado del inmueble, cuyo justiprecio es el objeto del presente Informe y Dictamen Pericial. Ahora bien, se trata de un inmueble construido, catalogado, y en estado ruinoso, que no puede demolerse, de acuerdo con los artículos 155.3 y 158.3 del TRLOTENC'00. Es

decir, la expropiación del inmueble está constituida por el suelo (calculado en apartados anteriores) y el vuelo que está protegido, en su estado actual, cualquiera que sea su antigüedad y conservación.

Por tanto, no pueden ser deducibles los costes de demolición de la construcción existente, protegida urbanísticamente mediante su inclusión en el Catálogo Municipal Arquitectónico, cuyo destino es la rehabilitación conforme a los artículos 155.3.b) del TROTENC'00.

Pero, es más, esa construcción existente, catalogada y no susceptible de demolición, es expropiada junto con el suelo. Por tanto, el valor de esa construcción existente forma parte, claramente, del justiprecio, entendido por el valor de la totalidad de las indemnizaciones, de cualquier tipo. Todo ello, de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa, citada en el apartado 8 del artículo 6 del RVLS'11, y que remite al artículo 28 del TRLS'08. Si no fuera así, se produciría un enriquecimiento injusto de la Administración en detrimento del propietario expropiado.

La ficha "ARQ-201" del Catálogo General Municipal de Protección del vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria describe los valores del edificio:

> *"Se protegen las fachadas de las edificaciones así como la primera crujía de las mismas. Son edificios que confían el ornamento al recercado en cantería de los huecos, así como en las pilastras, zócalos y cornisas".*

La construcción existente, en cuanto que forma parte de un patrimonio arquitectónico que es objeto de protección, claramente tiene un valor susceptible de ser indemnizado, y así es reconocido por la jurisprudencia sobre la materia de protecciones singulares[9].

---

9 Véase la Sentencia de la Sección 6 de la Sala de lo Contencioso Administrativo, del Tribunal Supremo, de fecha 24 de mayo de 2011 (recurso 5689/2007), recogida por la publicación *"Doctrina jurisprudencial sobre determinación del justiprecio de expropiación forzosa 2009-2012"*, redactada por el Gabinete Técnico de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, coordinada por Don [redacted], Magistrado Decano del Gabinete Técnico de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, con la autoría de Don Marcial [redacted] y Don [redacted], Magistrados del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo:

"CUARTO.- (...). Por otro lado, la cuestión se centra en determinar si una edificación declarada en ruina debe o no ser susceptible de indemnización, máxime cuando se trata de un edificio protegido con un grado de protección integral, incluido en el nivel de protección 1 de acuerdo con el PGOU de Madrid. Si dichos edificios se encuentran protegidos de forma global con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos (artículo 4.3.4 PGOU), quedando excluido del régimen de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares (artículo 4.3.7 PGOU) y con una limitación de usos para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio (artículo 4.3.8 PGOU), debemos concluir que dichos edificios, por el hecho de formar parte de un patrimonio arquitectónico que debe ser objeto de protección, gozará siempre de algún valor susceptible de ser indemnizado; todo ello independientemente de que las obras de restauración superen el importe del inmueble, dado que se está indemnizando en razón de las características arquitectónicas del edificio.".

865

No es posible atender al método de comparación de inmuebles en situación de ruina física para conocer ese valor de indemnización de la construcción protegida, sencillamente, porque no existe ese mercado de muestras comparables de edificios en ruina.

Parece, oportuno, por tanto, recurrir al método de reposición para el cálculo de ese valor de indemnización.

10.4.2 Valor de la edificación protegida existente.

Por tanto, hay que determinar el valor de la construcción existente, de forma objetiva, sin introducir criterios estimativos sin fundamento.

El apartado I.6 de los "Baremos orientativos para la estimación de honorarios de los arquitectos en el ejercicio de su profesión, 2008" del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, incluye el porcentaje del coste unitario orientativo de construcción, respecto de intervenciones parciales en edificios.

Así, en el caso de la edificación existente y considerando que la estructura estuviera completa, el porcentaje de la construcción existente sería la suma de los porcentajes de movimientos de tierras (2%), cimentación (4%), estructura (22%), revestimiento exterior (8%, entendiéndose en este apartado, las pilastras, zócalos, cornisas, recercados), que asciende a un total de un 36%, que sería un máximo, al que habría que deducir la parte correspondiente a los forjados destruidos (estimada en un cincuenta por ciento del 22% antes citado), por lo que se considera adecuado un porcentaje intermedio de 25%.

Este porcentaje, así obtenido, se aplica al coste de construcción calculado anteriormente en el apartado 10.2 del presente Informe y Dictamen Pericial, es decir, un 25% de 717,17 euros/m2c, equivalente a 179,29 euros/m2c.

Como quiera que la construcción existente se encuentra al final de su vida útil, y va a ser rehabilitada, se considera que su valor es de un 10% del valor de reposición bruto, de acuerdo con el artículo 18.3 del RVLS'11.

El coste resultante se aplicará a la superficie construida total del inmueble considerada en el apartado 5.1 del presente Informe y Dictamen Pericial.

Por tanto, el valor de la indemnización de la edificación protegida existente es igual a:

$$Vi = 204{,}00\ m^2c \cdot (25\% \cdot 717{,}17\ euros/m^2c) \cdot 10\% = 3.657{,}57\ euros$$

10.5 JUSTIPRECIO FINAL Y PREMIO DE AFECCIÓN.

El justiprecio final del inmueble es la suma del valor de suelo urbanizado (100.990,89 euros), más el valor de la construcción existente, protegida urbanísticamente, (2.926,05 euros), y a la que habrá que añadir el 5% del premio de afección[10], por lo que justiprecio final o valor de expropiación es:

$$Justiprecio\ final = (100.990{,}89 + 3.657{,}57)\ euros\ + 5\%\ premio\ afección$$

$$\boldsymbol{Justiprecio\ final} = 104.648{,}46\ euros\ + 5.232{,}42\ euros\ = \mathbf{109.880{,}88\ euros}$$

11. JUSTIPRECIO ADOPTADO.

De acuerdo con la finalidad de determinación del justiprecio para la que ha sido solicitado, con los principios, criterios y métodos de valoración utilizados, el análisis de las documentaciones e informaciones dispuestas, y las comprobaciones realizadas, **el justiprecio final del inmueble situado en la Plaza San Nicolás, número 28, esquina a la Calle Domingo Guerra del Río, números 2 y 4, de Las Palmas de Gran Canaria**, cuya identificación y delimitación se expresan en los apartados y anexos del presente Informe y Dictamen Pericial, y a la fecha del mismo, **asciende a la cantidad de CIENTO NUEVE MIL, OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS, CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (109.880,88 €)**.

Respecto del justiprecio final adoptado se formulan las siguientes observaciones:

- El valor del suelo urbanizado ha sido obtenido por aplicación de los criterios y métodos contemplados en el TRLS'08 y RVLS'11.

- De acuerdo con la información dispuesta, no existen deberes y cargas urbanísticas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista en el terreno del inmueble valorado.

- El valor de la indemnización de la construcción protegida ha sido calculado de acuerdo con la jurisprudencia sobre la materia de edificios protegidos en ruina y sometidos a limitaciones singulares.

- El importe final del justiprecio, suma de los dos valores anteriores, ha sido incrementado con el cinco por ciento de premio de afección, conforme el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954.

- El justiprecio ha sido determinado para las hipótesis de pleno dominio del inmueble, libre de ocupantes y arrendamientos, de

[10] De acuerdo con el artículo 47 de la Ley sobre Expropiación Forzosa de 1954, y del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa de 1957.

cargas, gravámenes y otras limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos. Por tanto, deberán deducirse del justiprecio final adoptado cuantas cargas o pagos debidos recaen o pudieran recaer sobre el mismo.

- El inmueble valorado tiene una situación excepcional dentro del ámbito del barrio de San Nicolás. Está situado al inicio del mismo, con una conexión inmejorable con la ciudad, muy próximo a la ermita, con fachada a la plaza, y esquina a una calle con accesibilidad rodada.

12. ANEXOS Y OBSERVACIONES FINALES.

Los anexos que acompañan al presente Informe y Dictamen Pericial son los siguientes:

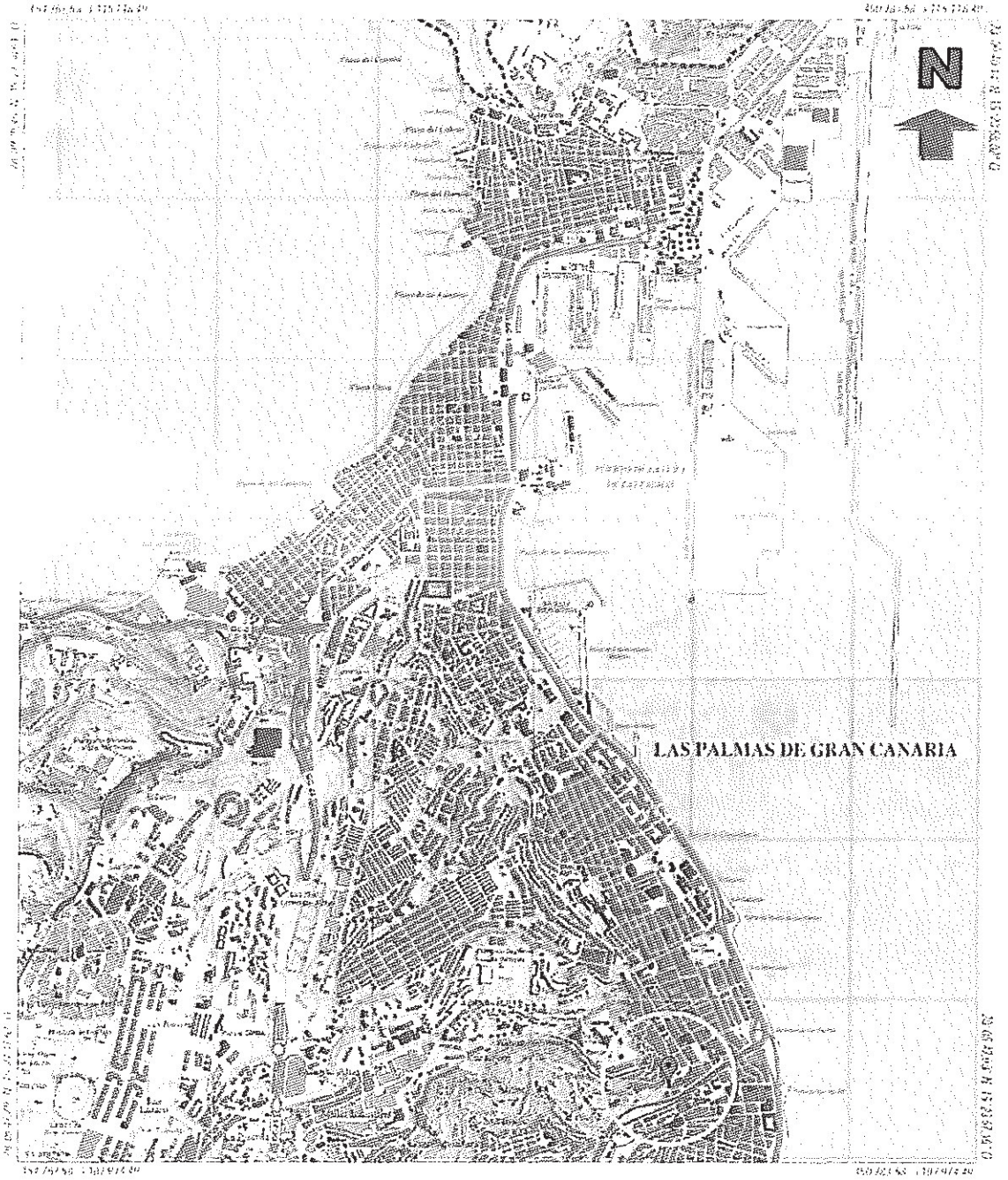
12.1 Plano de localización del inmueble.
12.2 Croquis del inmueble.
12.3 Fotografías exteriores e interiores.
12.4 Documentación registral y notarial.
12.5 Documentación catastral.
12.6 Documentación urbanística y de protección.

Finalmente, manifiesto, bajo promesa de decir verdad, que he actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conozco las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliera mi deber de perito.

El presente Informe y Dictamen Pericial consta de cuarenta y seis páginas, incluidos los seis anexos citados, y ha sido realizado según mi leal saber y entender, conforme a la solicitud realizada, los medios y plazos dispuestos, salvo mejor peritación.

Y para que surtan los efectos periciales oportunos, emito el presente Informe y Dictamen Pericial en Las Palmas de Gran Canaria, a veintidós de junio de dos mil quince.

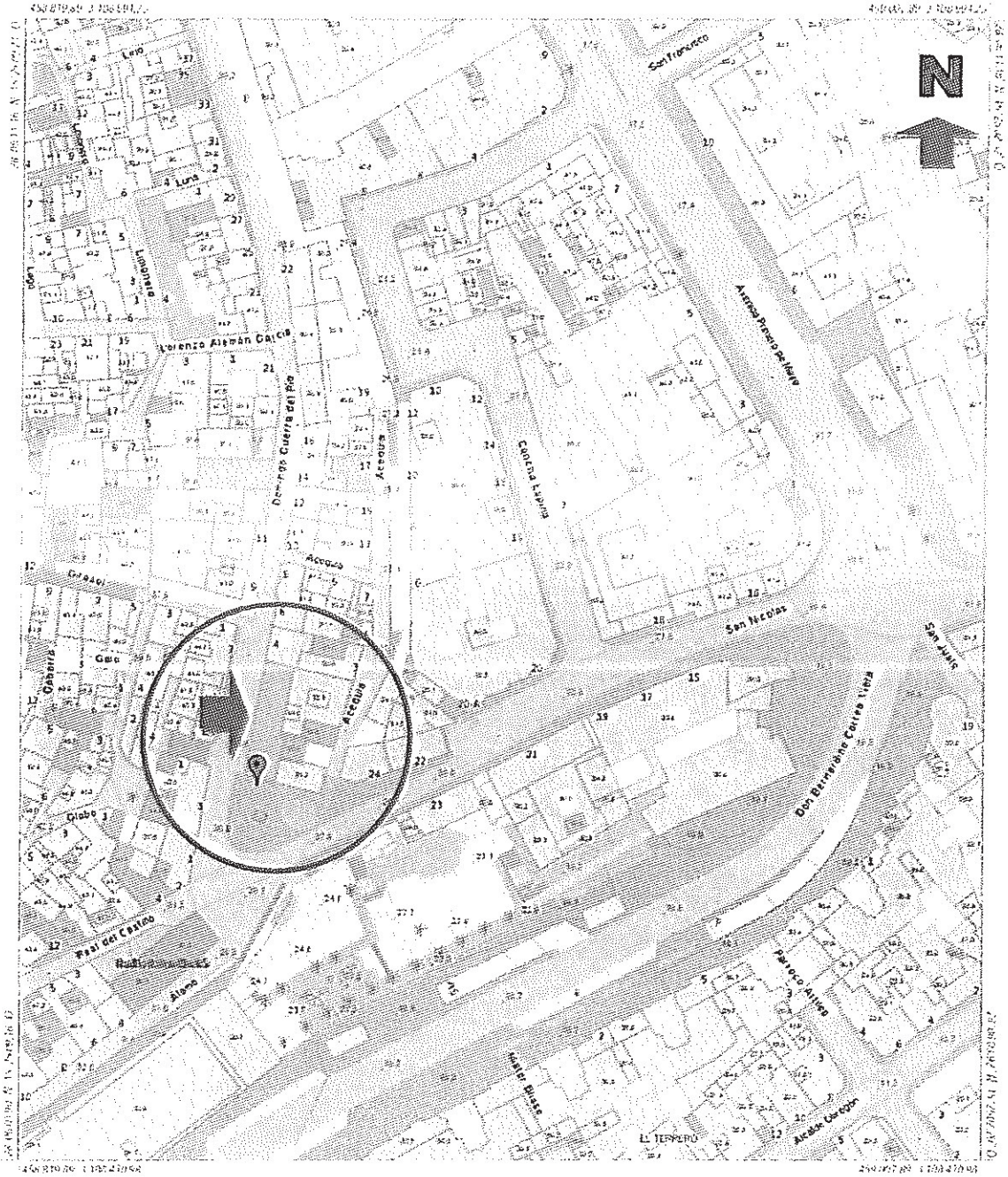
[redacted] arquitecto,
inscrito con el número [redacted] en el Colegio de Arquitectos de Gran Canaria



12.1.1 PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

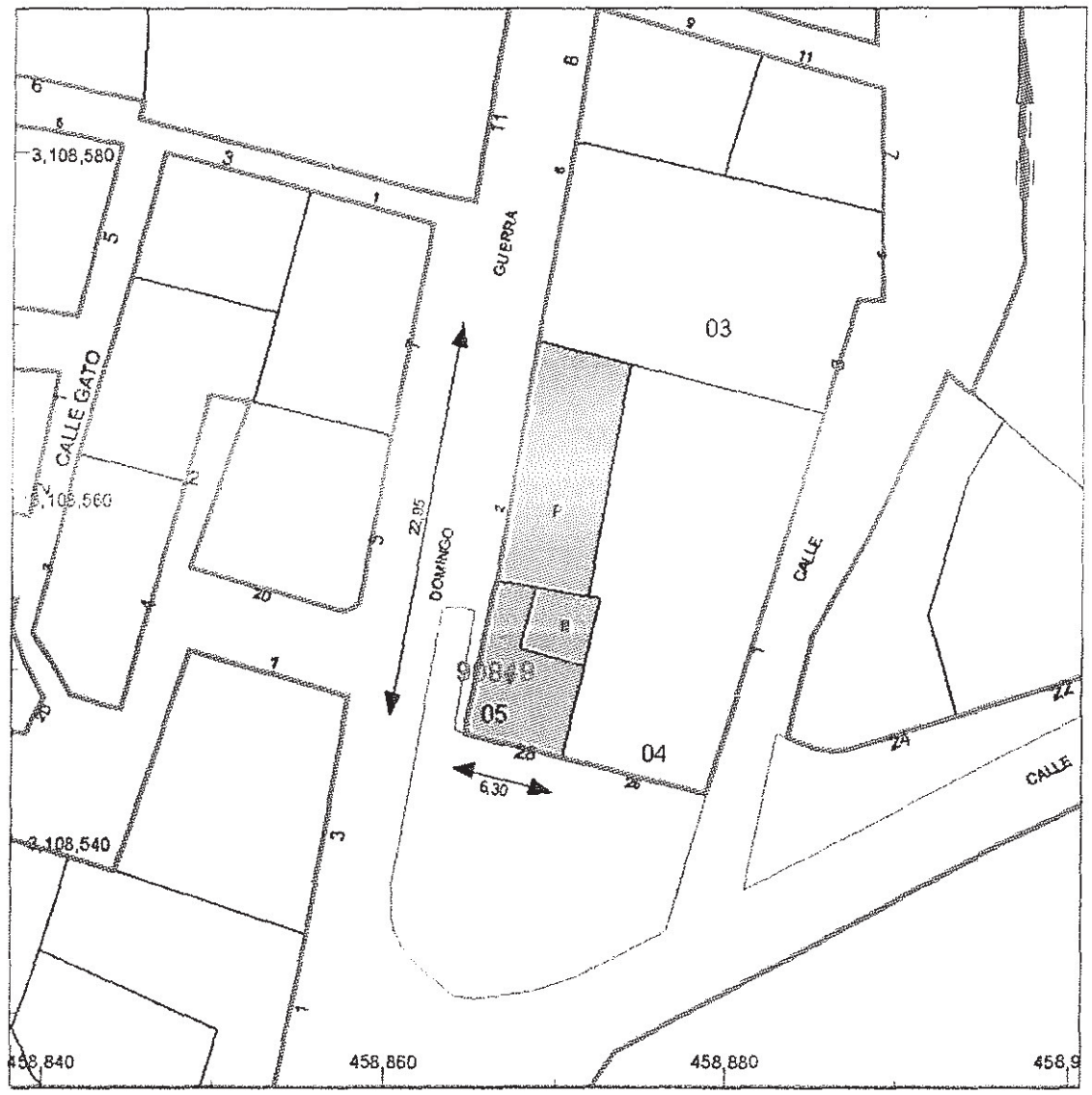
[redacted] albertonunez@arquired.es
[redacted]10, bajo · 35003 · Las Palmas de Gran Canaria · Tel. 928 383 132 /384 450 (fax)

869



12.1.2 PLANO DEL ENTORNO PRÓXIMO DEL INMUEBLE

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión

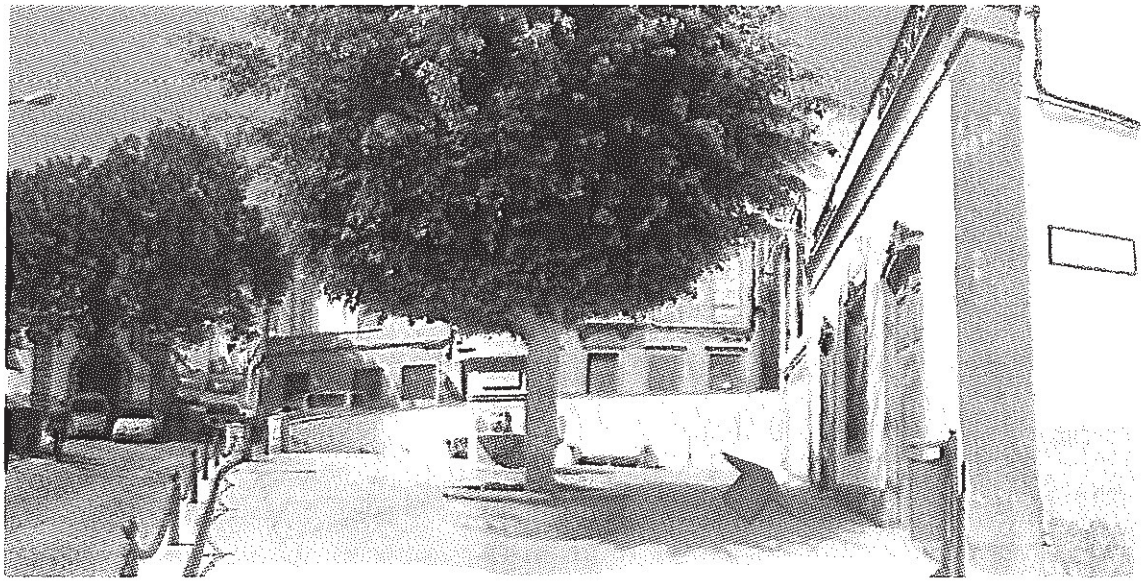


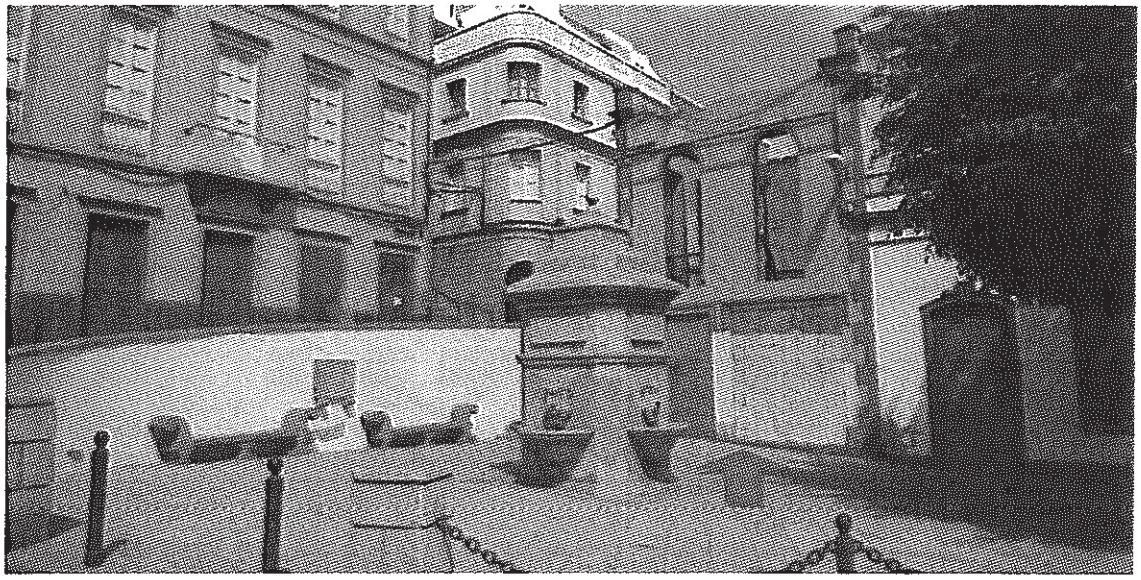
12.2 CROQUIS DEL INMUEBLE

[redacted] [redacted]
[redacted] 10, bajo · 35003 · Las Palmas de Gran Canaria · Tel. 928 383 132 /384 450 (fax)
albertonunez@arquired.es

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Oficina de Gestión Catastral

821



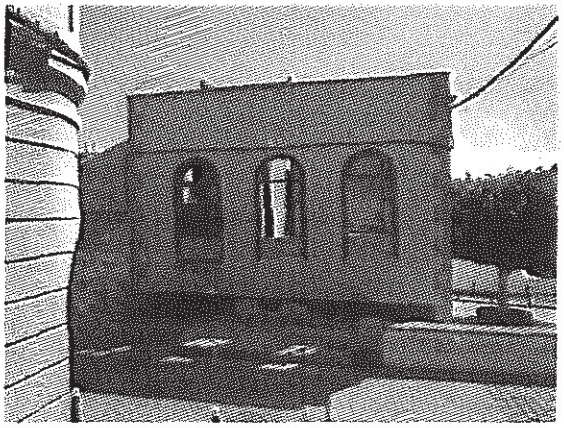


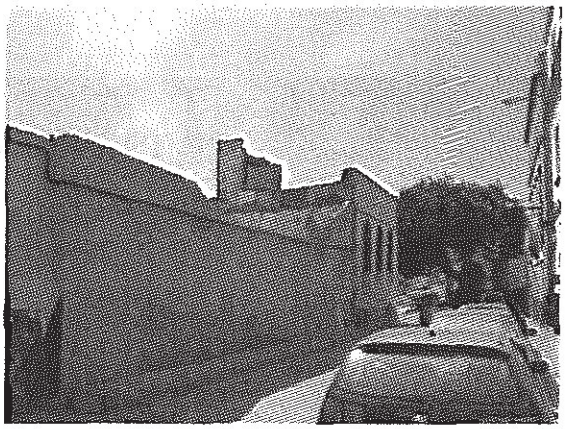
12.3.1 FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DEL INMUEBLE

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Presupuestación
872







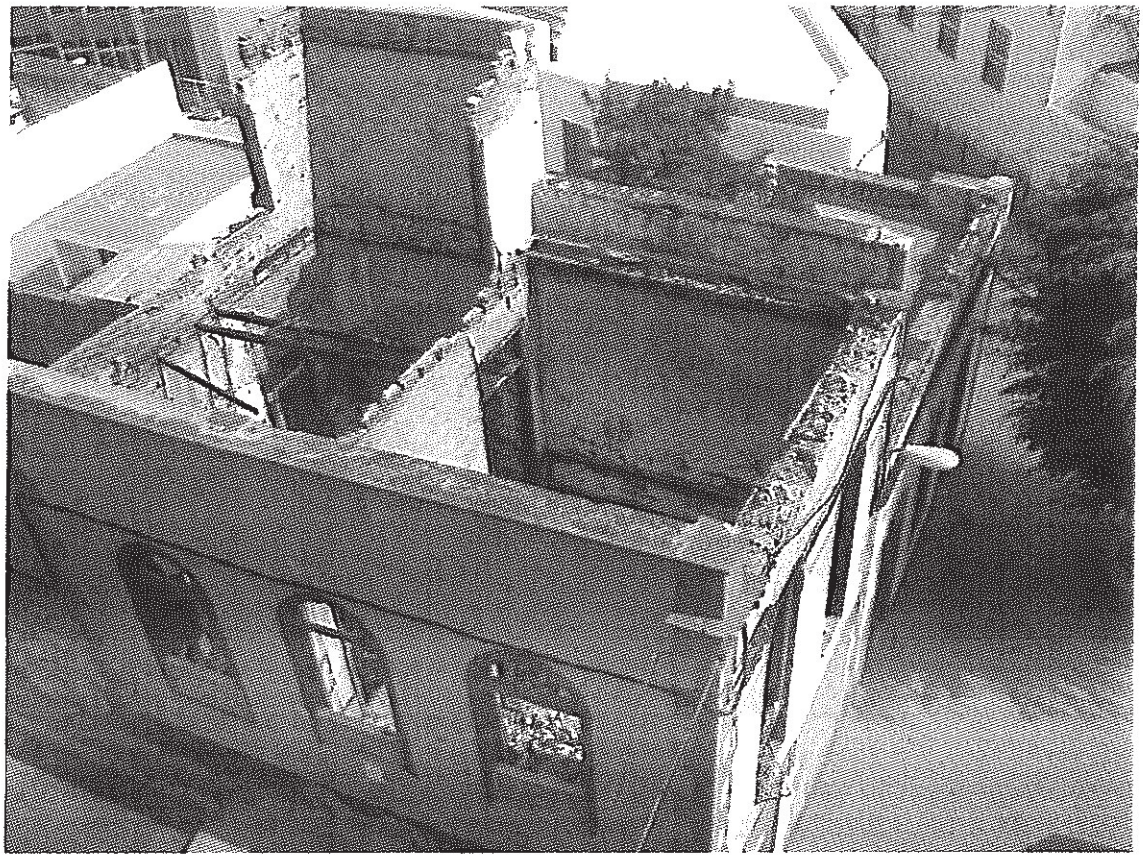


12.3.2 FOTOGRAFÍAS DE LOS EXTERIORES DEL INMUEBLE

[redacted] · Arquitecto · albertonunez@arquired.es
Cl Tomás de Iriarte nº 8-10, bajo · 35003 · Las Palmas de Gran Canaria · Tel. 928 383 132 /384 450 (fax)

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Gerencia de Gestión Urbanística

873





12.3.3 FOTOGRAFÍAS DE LOS INTERIORES DEL INMUEBLE

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de recepción
Pres[redacted]

REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE LAS PALMAS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DESCRIPCIÓN: CASA DE PLANTA ALTA, que actualmente se halla en estado ruinoso, situada en la Plaza de San Nicolás de esta Ciudad, distinguida con el número tres de gobierno, la cual linda por el Sur o frontis, con la dicha Plaza; por el Norte o espalda, con casa de [redacted] por el Naciente o derecha entrando, con otra de Don [redacted]; y por el Poniente o izquierda, con la calle Domingo Guerra del Río. Tiene de medida superficial ciento veintiséis metros cuadrados.----------

TITULARES REGISTRALES: Don [redacted] autorizada en esta Ciudad, el dos de Diciembre de mil novecientos cuarenta y dos, por el Notario [redacted] que motivó la inscripción 18ª de la finca número 1[redacted] al folio 237 del Libro 242 del Archivo General de esta Ciudad, practicada el 26 de Febrero de 1.943.----------

CARGAS: LIBRE DE CARGAS.----------

La finca tiene una anotacion de embargo de fecha 25 de agosto de 1904, la cual se halla caducada, pendiente de cancelar.

No encontrándose pendiente ningún otro título presentado en este Registro en el día de hoy, respecto de la misma.----------

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, a 5 de febrero de 2015.

VALOR: Nº 2-2º-inciso 2º D.AD 3ª Ley 8/1.989
ARANCEL: 4.-

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular de los datos, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos:

1.- De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles" (art .1 de la Ley Hipotecaria); "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero" (art. 32 de la Ley Hipotecaria); "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos" (art. 607 del Código Civil); "Los Registros serán públicos para quién tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos". (art. 221 de la Ley Hipotecaria). b) "BCIR – FLOTI" (Base de datos Central de Índices Registrales / Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "…para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado… siempre que exista interés en el peticionario". (art. 396.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2.- De que los Registros de la Propiedad están obligados a suministrar a la Dirección General del

12.4.1 DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

[redacted] albertonunez@arquired.es
[redacted]10, bajo · 35003 · Las Palmas de Gran Canaria · Tel. 928 383 132 /384 450 (fax)

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Dirección de Inspección y Disciplina Urbanística

875

REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Catastro los siguientes datos: "la identidad de los titulares o adquirentes de los citados bienes inmuebles o derechos, número de identificación fiscal y su domicilio; los datos de localización del inmueble, el número de finca registral y la referencia catastral que conste en el documento autorizado o, en su caso, la no aportación por los otorgantes de dicha referencia." (Ley 13/1996, de 30 de diciembre y art. 2.1 Orden de 23 de febrero de 1999)

3.- De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un periodo de tres años".

4.- De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

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 informaticas para la consulta individualizada de personas fisicas 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.

12.4.2 DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

[redacted]8-10, bajo · 35003 · Las Palmas de Gran Canaria · Tel. 928 383 132 /384 450 (fax)

AJ9078526

01/2011

[redacted]
NOTARIO
C/ LOS BALCONES, 14. C.P. (35001)
LAS PALMAS DE G.C (LAS PALMAS)
☎: 928 312200 Ⓕ: 928 332090
✉: nieveacabrera@notariado.org

NUMERO DIECIOCHO. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria, a once de Enero del año dos mil doce.----------

Ante mi, [redacted] como sustituto por imposibilidad accidental y para el protocolo de mi compañera **MARIA** [redacted] Notarios del Ilustre Colegio de Canarias, ambos con residencia en esta Ciudad. ----------

COMPARECEN

DON [redacted] mayor de edad, casado, Diplomado Universitario en Enfermeria, de nacionalidad española, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle A[redacted] número [redacted]. Con Documento Nacional de Identidad y N.I.F., número [redacted]----------

DON [redacted] mayor de edad, casado, Auditor, de nacionalidad española, vecino de San Cristóbal [redacted]na, con domicilio en [redacted]o, calle [redacted] número 36. Con Documento Nacional de Identidad y N.I.F., número [redacted]----------

DON [redacted] de edad, divorciado, Auxiliar Administrativo, de nacionalidad española, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle Guerra del

- Folio 1 -

01/2011 doc

De conformidad con lo dispuesto por el articulo 98.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, yo, el Notario HAGO CONSTAR que a mi juicio, según resulta del documento auténtico reseñado, cuya copia autorizada he tenido a la vista, el señor compareciente se encuentra suficientemente facultado para aceptar herencias y practicar liquidaciones de sociedad conyugal y formalizar los demás pactos complementarios contenidos en la presente escritura pública.----------

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

Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de **ACEPTACION DE HERENCIA Y ADJUDICACION**, a cuyo efecto,----------

EXPONEN

PRIMERO.- Que **DON** [redacted] padre y abuelo que fue de los comparecientes, con Documento Nacional de Identidad y N.I.F:, número [redacted] falleció en esta Ciudad, de donde era vecino, el **VEINTIOCHO DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE**, en estado de casado en primeras y unicas nupcias con Doña [redacted]a, de cuyo matrimonio tuvo cuatro hijos, los hermanos [redacted]----------

SEGUNDO.- Dicho causante otorgo testamento abierto en Las Palmas de Gran Canaria, ante el Notario Don [redacted]

12.4.3 DOCUMENTACIÓN NOTARIAL
ESCRITURA DE ACEPTACIÓN DE HERENCIA Y ADJUDICACIÓN

Alberto Núñez Arias · Arquitecto ·
Cl Tomás de Iriarte nº 8-10, bajo · 35003 · Las Palmas de Gran Canaria · Tel. 928 383 132 / 384 450 (fax)
albertonunez@arquired.es

377

AU90795462

entrando con solar número tres de la propia parcela letra K; y al Sur o izquierda, con solar número uno de la misma parcela.-

SU VALOR.- **DOSCIENTOS MIL DOSCIENTOS EUROS (200.200,00 €).**

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Seis de los de Las Palmas, en el tomo 2682, libro 419, folio 72, finca número **32.519** e inscripción 7ª.

TITULO.- Le pertenecen a los finados constante su matrimonio, por compra en virtud de escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el día 19 de Octubre de 1.945, ante el Notario Don José Lim[redacted] bajo el número 2569 de su protocolo.

6).- URBANA.- CASA de planta alta, que actualmente se halla en estado ruinoso, situada en la plaza de San Nicolás de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, distinguida con el número tres de gobierno.

Tiene de medida superficial **CIENTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (126 M²).**

LINDA.- al Sur o frontis, con la dicha Plaza; al Norte o espalda, con casa de [redacted] al Naciente o derecha entrando, con otra de Don [redacted] al Poniente o izquierda, con la calle Domingo Guerra del Río.

SU VALOR.- **NOVENTA MIL CINCO EUROS Y CATORCE CÉNTIMOS DE EURO (90.005,14 €)**

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de los de Las Palmas, al folio [redacted] del libro 242 del Archivo, finca número 1.119 e inscripción 18ª.

TITULO.- Le pertenecen a los finados constante su matrimonio, por compra a Doña [redacted] en virtud de escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el día 2 de Diciembre de 1.942, ante el Notario Don [redacted] bajo el número 1.572 de su protocolo.

BIENES PRIVATIVOS DE DON SANTIAGO RODRIGUEZ MELIAN.

7).- URBANA.- CASA TERRERA situada en el Barrio de San Nicolás, de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, señalada antes con el número ochenta y tres y hoy con el veintinueve, por la calle que se denomino Real del Risco y hoy se llama de Domingo Guerra del Río.

Mide **CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (125 M²).**

LINDA.- al Este o frontis, con dicha calle; al Oeste o Derecha entrando o Norte, con callejón que sube al Risco, marcado con las letras E y G, hoy calle Luna; y por la izquierda o Sur, con casa de Don [redacted]

SU VALOR.- **CIENTO TREINTA MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS (130.175,00 €).**

Folio 7

12.4.4 DOCUMENTACIÓN NOTARIAL
ESCRITURA DE ACEPTACIÓN DE HERENCIA Y ADJUDICACIÓN

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Contratación
Presupuestos

SEGUNDO.-

A la vista de las anteriores declaraciones de voluntad, los comparecientes, se adjudican los bienes inventariados del siguiente modo: .....

- **DON MIGUEL, DON** [redacted], esta última representada en la forma dicha, **una CUARTA PARTE INDIVISA a cada uno de ellos**, en pleno dominio de todos los bienes reseñados anteriormente .....

- **DOÑA** [redacted] representada en la forma dicha, el usufructo vitalicio de una tercera parte la restante una **OCTAVA PARTE INDIVISA** .....

- **Y DON** [redacted] **SILVA**, por mitad e iguales partes, el pleno dominio de dos terceras parte y la **NUDA PROPIEDAD** de la tercera parte restante de una **UNA OCTAVA PARTE INDIVISA**, y el pleno dominio de la restante **UNA OCTAVA PARTE INDIVISA**. .....

TERCERO.-De conformidad con lo dispuesto en la Ley 20/2005, de 14 de Noviembre, sobre creación del Registro de Contratos de Seguros de Cobertura de fallecimiento, y el Real Decreto 398/2007, de 23 de Marzo, **los comparecientes me entregan** los correspondientes certificados del Registro de Seguros de los causantes, que, incorporo a la presente, haciendo yo, el Notario, las correspondientes advertencias e informando a los comparecientes de lo dispuesto en la normativa reguladora del contrato de seguro. .....

Y la cantidad de **NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (93.329,69 €)**, a cada uno de los dos nietos. .....

NOVENO.- DECLARACIONES FINALES.- Si en lo sucesivo apareciesen otros bienes propiedad de los causantes, desconocidos hasta este momento, se adicionarán a esta herencia y será atribuido a los hijos y nietos de los causantes en la misma proporción en que lo han sido los bienes inventariados; asimismo si en lo sucesivo apareciesen deudas, cargas u obligaciones contra la herencia de los causantes serían pagados por los mismos en la forma procedente en derecho. .....

Expuesto cuanto antecede, los comparecientes, ...

OTORGAN

PRIMERO.- DON MIGUEL, [redacted] esta última representada en la forma dicha, **DOÑA** [redacted] aquí debidamente representado, **DON** [redacted] aceptan pura y simplemente la herencia testada de sus difuntos padres, esposo y abuelos, respectivamente, previa disolución de la sociedad de gananciales por el fallecimiento de su citado padre Don [redacted] .....

· Folio 9 ·

11/2011

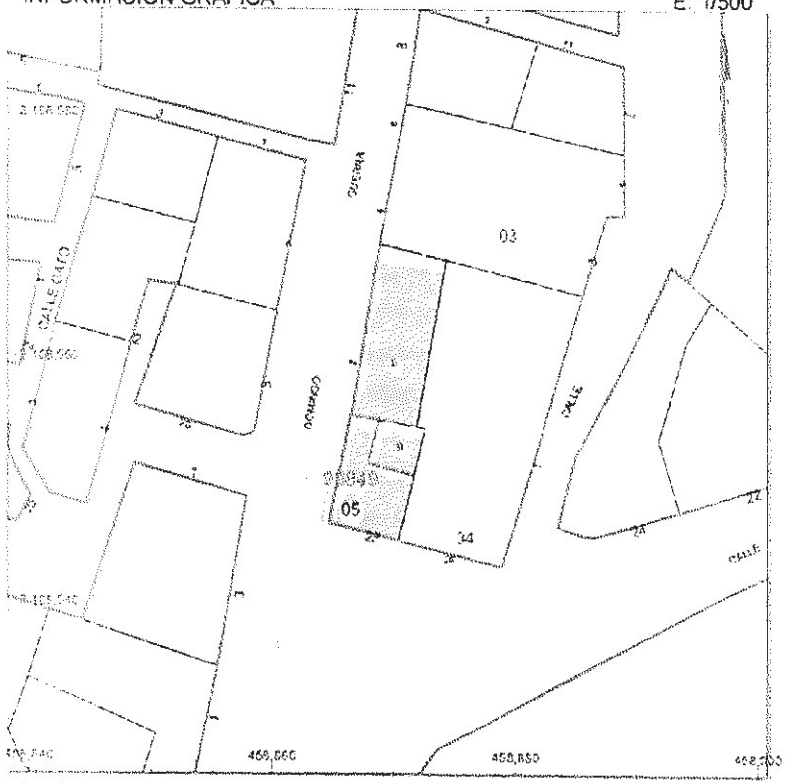
12.4.5 DOCUMENTACIÓN NOTARIAL
ESCRITURA DE ACEPTACIÓN DE HERENCIA Y ADJUDICACIÓN

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO · Sede Electrónica del Catastro

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

Municipio de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Provincia de LAS PALMAS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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

Miércoles , 4 de Febrero de 2015

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

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9084905DS5098S0001HY

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SAN NICOLAS 28
35014 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 108

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

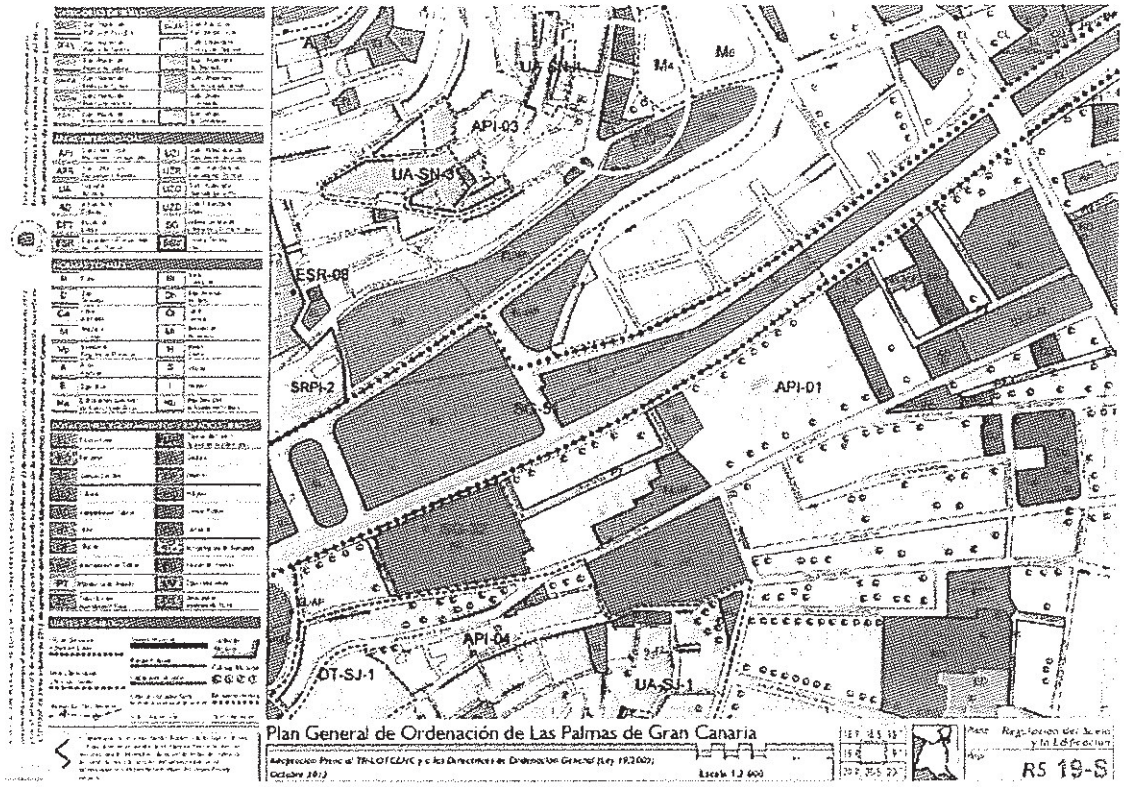
SITUACIÓN
CL SAN NICOLAS 28
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

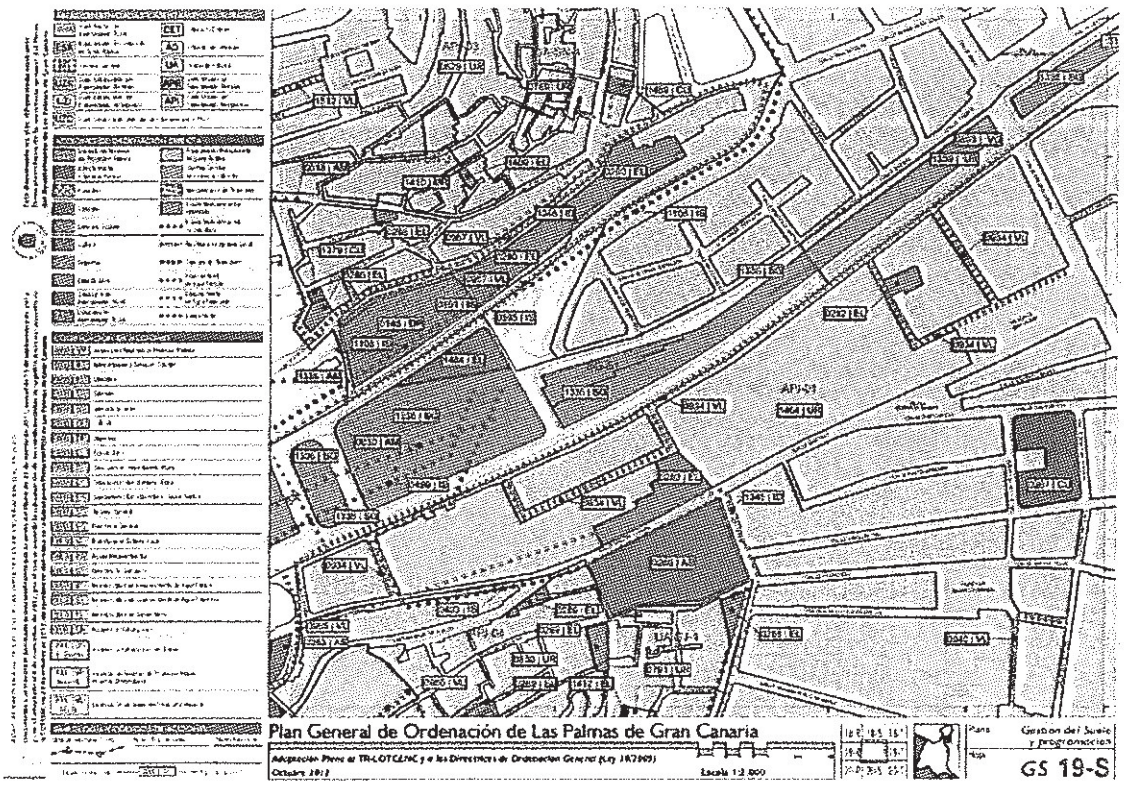
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 108
SUPERFICIE SUELO (m²): 133
TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

12.5 DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

Alberto Núñez Arias · Arquitecto · albertonunez@arquired.es
Cl Tomás de Iriarte nº 8-10, bajo · 35003 · Las Palmas de Gran Canaria · Tel. 928 383 132 / 384 450 (fax)

280

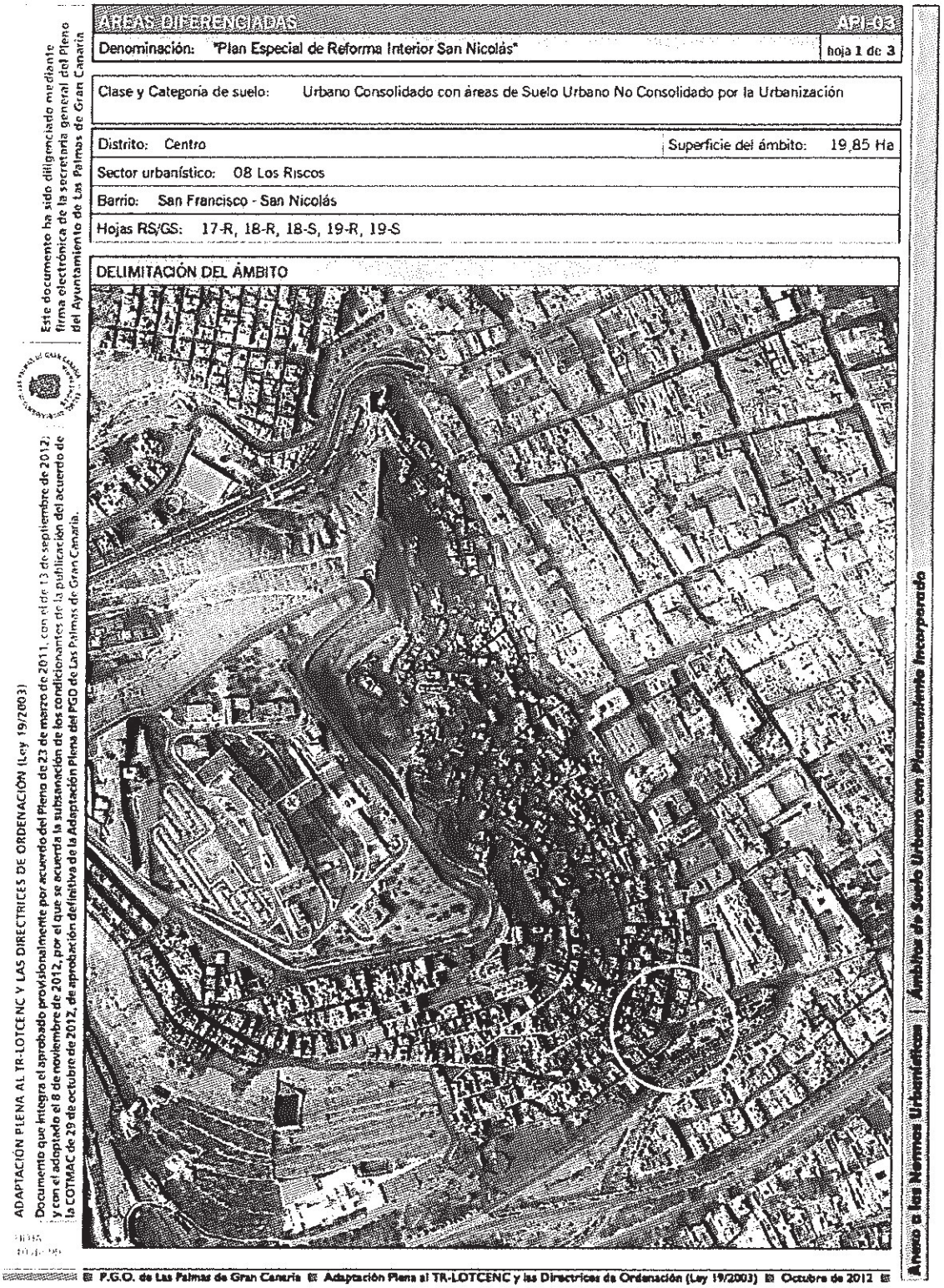




12.6.1 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Plano de Regulación del Suelo y la Edificación
Plano de Gestión del Suelo y Programación

Alberto Núñez Arias · Arquitecto · albertonunez@arquired.es
Cl Tomás de Iriarte nº 8-10, bajo · 35003 · Las Palmas de Gran Canaria · Tel. 928 383 132 /384 450 (fax)

891



12.6.2 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Área Diferenciada API-03 Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

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

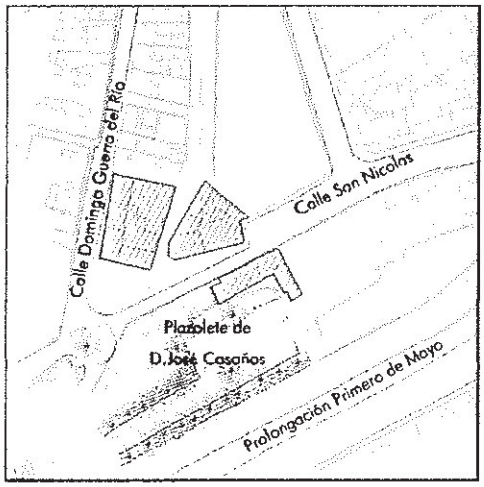
CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — ARQ-210

Denominación: Conjunto de Viviendas — hoja 1 de 1

Situación	c/ San Nicolás, 22-24-25-26-27-28
Barrio	Triana
Sector Urbanístico	03 Vegueta-Triana
Hojas RS [PGMO]	19-S

INFORMACIÓN			
Autores	Manuel Ponce de León (n. 26)		
Fechas	1871 (n. 26) / Finales del s. XIX		
Documentación	Hernández Socorro, M. (1992) pp. 560-561		
Usos planta baja	Residencial	**Usos anteriores**	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	**Conservación**	Variada

PROTECCIÓN	
Descripción	Se protegen las fachadas de las edificaciones así como la primera crujía de las mismas. Son edificios que confían el ornamento al recercado en cantería de los huecos, así como en las pilastras, zócalos y cornisas. Destaca la casa del n. 25-27, con acceso por portón abierto en una tapia de tres almenas en punta de diamante y huecos de guillotina, así como la galería trasera de madera sobre pies derechos.
Observaciones	La normativa de aplicación se recoge en el capítulo relativo a parcelas calificadas con uso Cultural, de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO.
Catalogación	D.Parcial
Otras protecciones	-





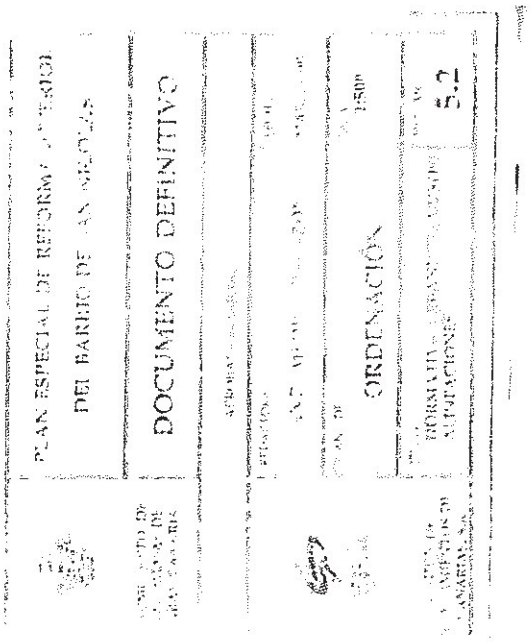
ADAPTACIÓN PLENA AL TR LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 25 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

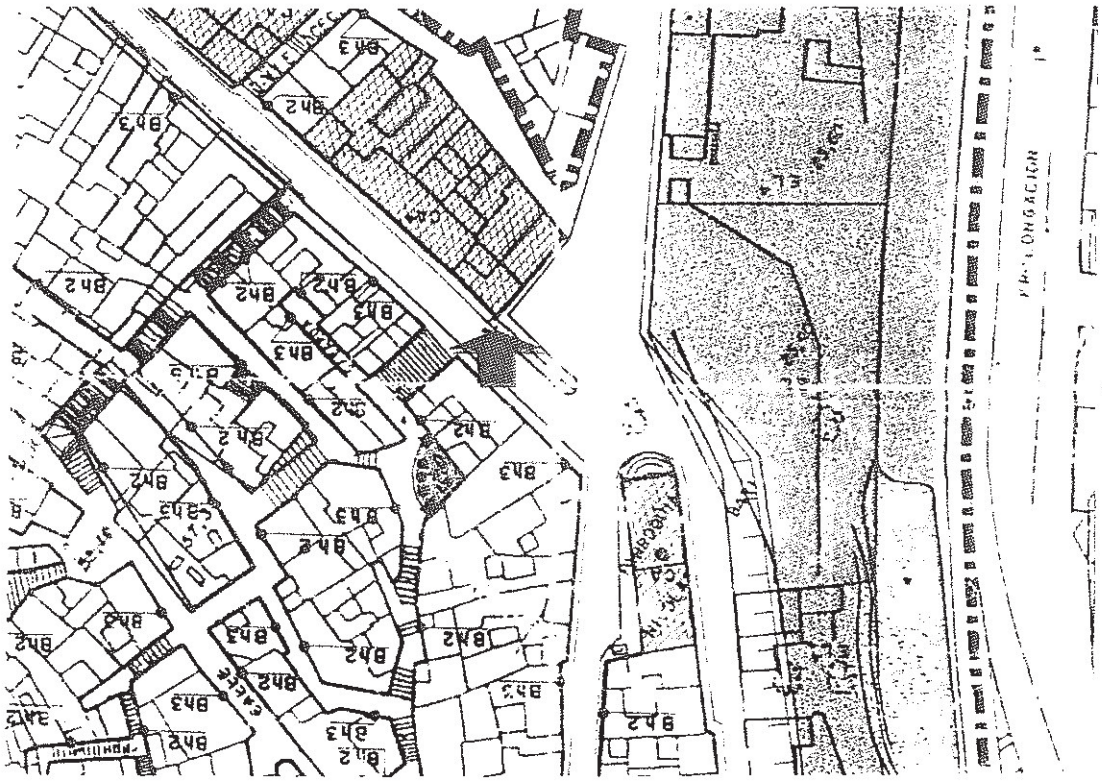
12.6.3 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Ficha "ARQ-210" del Catálogo General Municipal de Protección

Alberto Núñez Arias · Arquitecto · albertonunez@arquited.es
Cl Tomás de Iriarte nº 8-10, bajo · 35003 · Las Palmas de Gran Canaria · Tel. 928 383 132 /384 460 (fax)

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

883





12.6.4 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL BARRIO DE SAN NICOLÁS
Plano y Memoria de Normativa Urbanística

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

Alberto Núñez Arias · Arquitecto · albertonunez@arquired.es
C/ Tomás de Iriarte nº 8-10, bajo · 35003 · Las Palmas de Gran Canaria · Tel. 928 383 132 /384 450 (fax)

884

Art. 2.- Condiciones de las parcelas

Superficie mínima 70 (setenta) m²
Fachada mínima 6 (seis) metros.
Círculo inscribible 6 (seis) metros.

Las parcelas cuyos linderos laterales y traseros den a edificaciones existentes quedarán exentas del cumplimiento de las condiciones anteriores.

Art. 3.- Condiciones de posición de la edificación

La edificación deberá realizarse con la línea de fachada coincidiendo sobre la alineación exterior, y con los linderos laterales sobre líneas de medianería, pudiendo abrirse patios a éstos últimos.

Las alineaciones vienen definidas en los planos correspondientes, debiendo solicitarse, en cualquier caso, del Ayuntamiento, el señalamiento de las alineaciones y rasantes a las que deberá ajustarse la edificación.

El artículo 261, "CHAFLANES", de las Normas del P.G.O.U. sólo será de aplicación en las esquinas de las parcelas en las que las dos fachadas dan a vías de circulación rodada.

Art. 4.- Condiciones de ocupación en planta

No se establecen limitaciones ni al fondo edificable ni al coeficiente de ocupación, siendo ésta la resultante de solucionar la edificación conforme a normas de habitabilidad.

Las parcelas que, como consecuencia de su escaso fondo no necesiten disponer de patios para ventilación e iluminación podrán ocuparse al 100%, tanto en la planta baja como en la(s) planta(s) alta(s).

9.- NORMATIVA URBANÍSTICA

9.1.- Introducción

GENERALIDADES

El PERI propone como Ordenanza General para todos los barrios históricos S. Juan - S. José, Tenoya, S. Roque, S. Nicolás, la Ordenanza BH.

El PERI también propone que esta normativa se haga extensiva a las áreas de suelo urbano B3 limítrofes con el PERI, a través de un estudio de Detalle en cada caso.

En algunos de estos barrios, en función de sus características específicas, no serán de aplicación determinados parámetros o condiciones, a los que se hará referencia explícita en cada caso. En el caso concreto de Tenoya, no será de aplicación todo aquello que se refiera a nuevas edificaciones de tres plantas de altura (BH3), dado que la altura máxima en toda el área de Tenoya es dos plantas (BH2).

Serán de aplicación las Normas de Edificación contenidas en el Título XI del P.G.O.U., así como las Normas de Regulación de Usos y las Condiciones Particulares de los mismos, contenidas en los Títulos XIII y XIV con excepción de aquellas a las que explícitamente se haga referencia.

9.2. Ordenanza BH (Barrios históricos)

Art. 1.- Objetivo

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 de Edificios y Entornos Protegidos", controlando 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.

Alberto Núñez Arias
· Arquitecto ·
albertonunez@arquired.es
Cl Tomás de Iriarte nº 8-10, bajo · 35003 · Las Palmas de Gran Canaria · Tel. 928 383 132 / 384 450 (fax)

12.6.5 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL BARRIO DE SAN NICOLÁS
Plano y Memoria de Normativa Urbanística

La inclusión de patios interiores a la parcela por necesidades de ventilación e iluminación o el retranqueo de la edificación en linderos testeros por cumplimiento del artículo 264 bis de las Normas del P.G.O.U., no eximirá, en ningún caso, del cumplimiento de las normas de edificabilidad y volumen.

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 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 3 a b

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.

a) 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

b) 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 2 m., como máximo, de altura de cornisa en el de cota superior, con la línea de cornisa sin escalonar

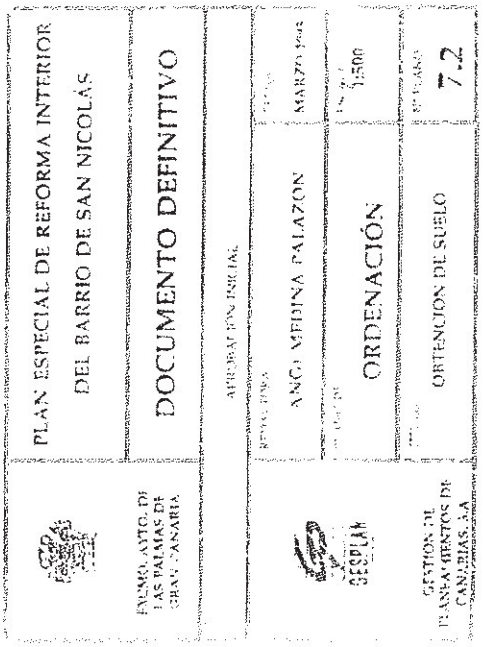
c) Si esta diferencia es superior o igual a 6 metros, la fachada deberá escalonarse de manera que no se supere en ningún caso la altura de 3 plantas

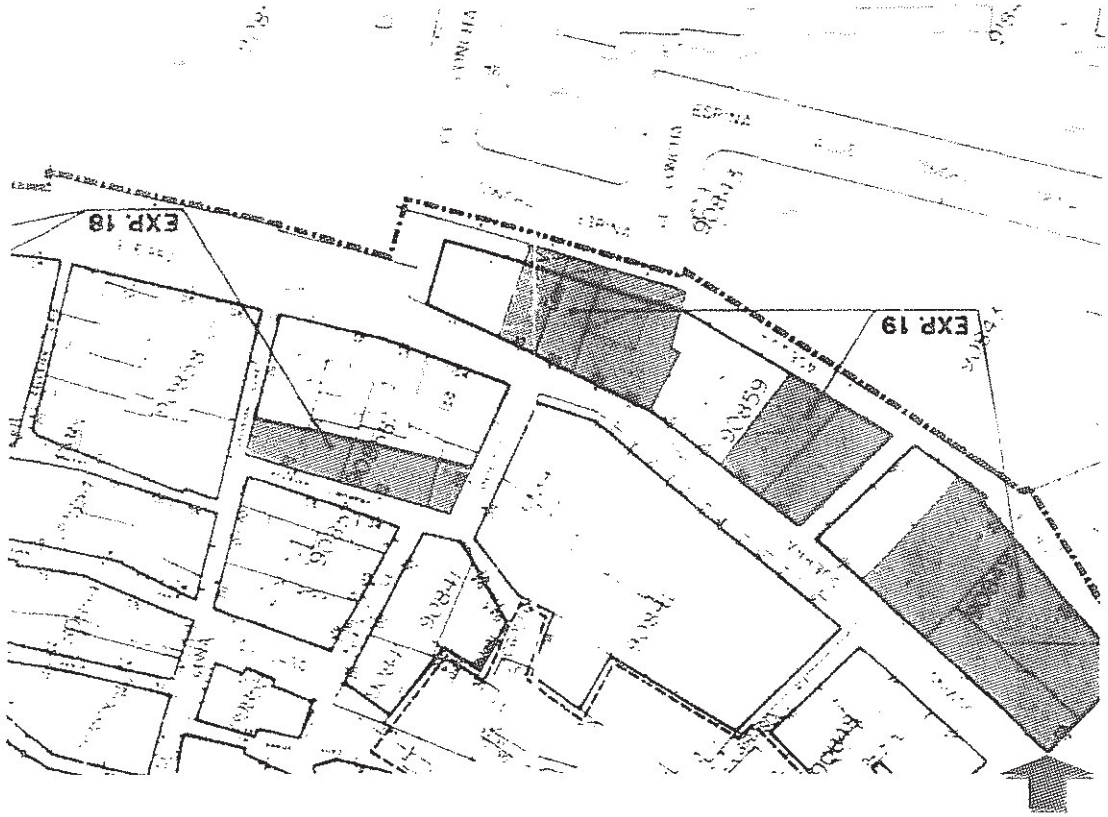
En el caso en que no sea viable su escalonamiento, no podrá superar bajo ningún concepto los 9,60 m. de altura.

La altura máxima en el interior de las parcelas, se regulará de la siguiente manera: la edificación no superará en ningún caso las 3 plantas de altura sobre la línea que une la cota inferior y superior de la calle de su fachada y de la opuesta. Así mismo, deberá escalonarse para adaptarse a la topografía de la parcela, no pudiendo sobresalir en ningún caso de la línea paralela a la rasante natural del terreno, según se define en el artículo 255.b.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, trazada a 10 (diez) metros de dicha rasante medidos sobre rectas verticales en todos sus puntos.

(Ver gráfico orientativo anexo)

Alberto Núñez Arias · Arquitecto ·
albertonunez@arquired.es
Cl Tomás de Iriarte nº 8-10, bajo · 35003 · Las Palmas de Gran Canaria · Tel. 928 383 132 /384 450 (fax)





12.6.7 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL BARRIO DE SAN NICOLÁS
Plano y Memoria de Obtención de Suelo

Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás — Febrero 1995

calle Domingo Guerra del Río permite el desarrollo de un parking en planta baja, un polideportivo en planta alta unido con un centro cultural-administrativo, multiuso

17	DATOS 89862	PROPIETARIO	SUPERFICIE M²	SUPERFICIE AFECTADA
01			121	TODA
02			117	TODA
03			340	TODA

2.18 EXPROPIACION 18

Se realiza para conseguir en el barrio una pequeña zona de aparcamientos, una unión de tres áreas peatonales, actualmente cortadas por la edificación y una zona verde o plaza pública

18	DATOS 89865	PROPIETARIO	SUPERFICIE M²	SUPERFICIE AFECTADA
09			99	TODA
14			135	10% EDIFI
15			73	40% EDIFI
16			38	40% EDIFI
17			68	50% EDIFI
	90856			
05			35	TODA
06			101	TODA
07			80	TODA

2.19 EXPROPIACIÓN 19

Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás — Febrero 1995

Se propone rehabilitarlas y convertirlas en un centro cultural importante (elegida esta zona por la mejor conexión con la ciudad) del barrio, donde se desarrollen distintos tipos de actividades culturales, así como la asociación de vecinos, club juveniles y de abuelos, guarderías, etc

19	DATOS 90849	PROPIETARIO	SUPERFICIE M²	SUPERFICIE AFECTADA
03				
05				
06				
	90859			
04		Obispado Canarias		TODA
08		Antonio Ibzardo Benitez		TODA
08		Dolores Massieu de la Rocha		TODA
09		Lorenzo León López	77	TODA
10		Sergio Santos Báez		TODA

20 Y 21

Se expropia esta gran superficie de suelo, con edificaciones en ruina salvo una sola vivienda habitable, para conseguir una gran área de espacios libres, con parques, juegos, bancos, y una pequeña área deportiva con cancha polivalente, aseos-vestuarios y cancha de lucha. Creándose con esta idea un pulmón verde, así como una barrera diferenciadora clara entre el barrio y la prolongación de 1º de Mayo

20	DATOS 89834	PROPIETARIO	SUPERFICIE M²	SUPERFICIE AFECTADA
01				TODA
02			1.880	TODA
08			469	TODA

12.6.8 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL BARRIO DE SAN NICOLÁS
Plano y Memoria de Obtención de Suelo

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Oficialía de Gestión Presupuestaria
488

ENTRADA
2019 - 169895
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Gobierno de Canarias
Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial

Comisión de Valoraciones de Canarias

Mª [redacted] Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias, **CERTIFICA:**

Que el día **6 de Noviembre de 2019,** se reúnen en el Edificio de Usos Múltiples I de Las Palmas de Gran Canaria los siguientes miembros de la Comisión de Valoraciones de Canarias: [redacted]

a la reunión por videoconferencia desde la sede de la Viceconsejería de los Servicios Jurídicos de Santa Cruz de Tenerife y se adoptó el siguiente acuerdo:

"16.- EPXTE. 88/2016 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UN INMUEBLE SITO EN LA CONFLUENCIA DE LA PLAZA DE SAN NICOLÁS N.º 28 CON LA CALLE DOMINGO GUERRA DEL RIO N.º 2 Y 4, EN EL BARRIO DE SAN NICOLÁS, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

Examinada la propuesta de la Ponencia se acuerda por unanimidad que el justiprecio de del inmueble sito en la confluencia de la plaza de San Nicolás n.º 28 con la calle Domingo Guerra del Río n.º 2 y 4, en el barrio de San Nicolás, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, es de OCHENTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (80.734,51€), cifra a la que hay que aplicar el 5% de premio de afección, por lo que asciende a **OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA Y ÚN MIL EUROS CON VEINTITRÉS EUROS (84.771,23€)**, en los términos del **Anexo XV** de este acta.

ANEXO XV

Expte. 88/2016

ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2019, DEL JUSTIPRECIO RELATIVO A UN INMUEBLE SITO EN LA CONFLUENCIA DE LA PLAZA DE SAN NICOLÁS N.º 28 CON LA CALLE DOMINGO GUERRA DEL RIO N.º 2 Y 4, EN EL BARRIO DE SAN NICOLÁS, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 22
Edificio Servicios Múltiples I - 5ª planta
928 115 227/231 928 306 886 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

f006754ad103161562407e33710b0c1fZ

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad103161562407e33710b0c1fZ

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Primero.- El 14 de octubre de 2015 [redacted] Canaria en el que manifiestan que son propietarios de un inmueble sito en la confluencia de la plaza de San Nicolás n.º 28 y la calle Domingo Guerra del Río º 2 y 4, en el barrio de San Nicolás en Las Palmas de Gran Canaria, y debido a que han transcurrido los plazos previstos en el artículo 163 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, desde que se aprobara la *"Adaptación plena del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo en Canarias"* el 29 de octubre de 2012, que lo clasifica como suelo urbano consolidado y lo califica con uso dotacional *"Cultural CU"* y además lo incluye en el *"Catálogo General Municipal de Protección"*, formula advertencia de demora.

Segundo.- El **31 de marzo de 2016** Doña [redacted] presentan escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que, habiendo transcurrido el plazo de dos meses desde que formulara la denuncia de demora, formula hoja de aprecio que asciende a la cantidad de **CIENTO NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (109.880,88€)**, de la que se extracta lo siguiente:

> *"...**5.1 DESCRIPCIONES Y SUPERFICIES.***
>
> *Actualmente, el inmueble está constituido por dos construcciones claramente definidas, ambas en estado ruinoso, que ocupan la totalidad del solar. La construcción que hace esquina a las dos vías de situación (Plaza de San Nicolás y Calle Domingo Guerra del Río), denominada "A" en adelante, tiene una altura de dos plantas, con una zona retranqueada en la planta segunda, de azotea (destinada a la antigua caja de escaleras), y se adapta a las diferentes cotas de sus vías. La otra construcción, denominada "B", con fachada exclusiva a la Calle Domingo Guerra del Río, con el número cuatro de gobierno, dispone de una sola planta.*
>
> *Las dos zonas citadas del inmueble, "A" y "B", ocupan unas plantas de forma rectangular, aproximadamente. De acuerdo con las mediciones realizadas, las*

f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

alineaciones totales a la Plaza de San Nicolás y Calle Domingo Guerra del Río tienen 6,30 y 22,95 metros de longitud, respectivamente, y las superficies de solar y construidas del inmueble están expresadas en el cuadro siguiente:

Zona		Superficie comprobada (m2)	Superficie registral (m2)	Superficie catastral (m2)
A	Superficie de solar	56,00		
B	Superficie de solar	77,00		
	Superficie total de solar	**133,00**	**126,00**	**133,00**
A	Superficie construida	127,00		
B	Superficie construida	77,00		
	Superficie construida total	**204,00**	-	**108,00**

Las superficies adoptadas en el presente Informe y Dictamen Pericial son las efectivamente comprobadas, según las mediciones realizadas. Por tanto, la superficie afectada de solar es de 133,00 metros cuadrados.

*...**6. SITUACIÓN URBANÍSTICA.***

...El inmueble está sujeto, por tanto, a las prescripciones de los dos instrumentos de ordenación citados, que califican el mismo con el uso dotacional "CulturaL, CU" y, además, lo incluyen en el Catálogo General Municipal de Protección, con un nivel "medio" de catalogación, y con las determinaciones expresadas en la ficha "ARQ-21O" que, en síntesis, protegen "las fachadas de las edificaciones, así como la primera crujía de las mismas".

8. CRITERIOS Y MÉTODOS DE VALORACIÓN.

...8.6 MÉTODOS DE VALORACIÓN.

Establecida la situación básica de suelo urbanizado, y la consideración de ruina física del informe a valorar, los métodos de valoración aplicables son los dispuestos por los artículos 24.1 del TRLS´08 y 19.1, 20.3, 21 y 22 del Capítulo IV del RVLS´11....

9. INFORMACIÓN DE MERCADO.

Para aplicar el método residual estático, prescrito en el RVLS' 11 para el cálculo del valor de suelo en la situación básica de suelo urbanizado no edificado, o con edificación en ruina física, hay que partir de un análisis de los valores en venta del metro cuadrado de edificación del uso mayoritario del producto inmobiliario acabado del ámbito espacial homogéneo, es decir, de viviendas unifamiliares

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
891

f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

entremedianeras del propio Barrio de San Nicolás, a la fecha del presente Informe y Dictamen Pericial.

Dicho análisis de valores comprende un estudio de mercado estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, con la posibilidad de utilizarse las técnicas de homogeneización de precios consideradas en el propio RVLS' 11.

...Debido a las características ya expresadas del Barrio de San Nicolás, tanto de población, como de calidad y tipología de construcciones, con predominio de autoconstrucciones, la relación "F" entre el valor de la construcción y el valor de venta en la zona se estima entre 0,60 y 0,70, adoptándose un valor intermedio de 0,65. Los resultados de esta fase de homogeneización son los siguientes:

Situación del inmueble Calle / numero	Valor unitario de venta (euros/m2c) Vv	Fecha de construcción segun catastro (año) Fc	Fecha a efectos de cálculo (año) Fa=Fc+(Fr-Fc)	Años transcurridos de vida util (%) a=(2015-Fa)/100	Relación coste constr / Valor venta (-) F	Coef.correct. antig +conserv. s/Anexo II (-) β'	Valor venta homogeneizado antig +conserv (euros/m2c) Vv
Cl Madera 27; esq Cl Mirasol	661,14	1888	1944	71%	0,6545	0,6071	1.096,99
Cl Padre Fco Rodriguez Perez 35	608,57	1965	1965	50%	0,6545	0,3750	806,52
Cl Rio Guadiana 5	601,49	1940	1970	45%	0,6545	0,3263	764,79
Cl Teide 15; esq Cl sin nombre	771,43	1963	1972	43%	0,6545	0,3051	963,93
Cl Real del Castillo 123	745,71	1994	1994	21%	0,6545	0,1271	813,35
Cl Domingo Guerra del Rio 33	750,00	1920	1940	75%	0,6545	0,6563	1.314,67
Cl Madera 14; esq Cl Nogal 2	837,21	1888	1944	71%	0,6545	0,6071	1.389,13
Cl Saturno 22, esq. Cl sin nombre	872,31	1900	1950	65%	0,6545	0,5363	1.344,03
Medias aritméticas	730,98	1932	1960	55%	0,6545	0,4425	1.061,68

La segunda fase de homogeneización, en relación a otras condiciones de semejanza respecto del inmueble que se valora, como localización y proximidad a las dotaciones de la ciudad, tamaño y forma de la parcela, posibilidad de acceso rodado. Los resultados de esta segunda fase, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 24 del RVLS'11 son los siguientes:

Situación del inmueble Calle / número	Valor venta homogeneizado antig.+conserv. y (euros/m2c) Vv'	Coeficiente localización prox.dotacione (-) cl	Coeficiente superficie parcela (-) cp	Coeficiente accesibilidad rodada (-) ca	Coeficiente total de homog. (-) ct=cl·cp·ca	Valor venta homog. total (euros/m2c) VV = Vv'·ct
Cl Madera 27; esq. Cl Mirasol	1.096,99	1,05	1,00	1,10	1,16	1.267,02
Cl Padre Fco Rodriguez Perez 35	806,52	1,05	1,05	1,05	1,16	933,65
Cl Rio Guadiana 5	764,79	1,05	0,95	1,10	1,10	839,17
Cl Teide 15; esq Cl sin nombre	963,93	1,05	1,05	1,10	1,21	1.169,01
Cl Real del Castillo 123	813,35	1,05	1,05	1,00	1,10	896,72
Cl Domingo Guerra del Rio 33	1.314,67	1,05	1,00	1,00	1,05	1.380,41
Cl Madera 14; esq Cl Nogal 2	1.389,13	1,05	1,05	1,10	1,21	1.684,67
Cl Saturno 22, esq. Cl sin nombre	1.344,03	1,05	1,05	1,10	1,21	1.629,97
Medias aritméticas	1.061,68	1,05	1,03	1,07	1,15	1.225,08

f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Firma electrónica
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169995
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

La media ponderada de las homogeneizaciones realizadas, con arreglo a los factores anteriores, ha dado resultado un valor unitario de venta, medio y homogeneizado, de 1.225,08 euros por metro cuadrado, para el producto inmobiliario acabado (nuevo), de viviendas unifamiliares entremedianeras del propio Barrio de San Nicolás, a la fecha del presente Informe y Dictamen Pericial.

10. CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS.

10.1 EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO.

...

$$EM = (E_{SH2} + E_{SH3}) \cdot 0{,}50 = (2{,}00 + 3{,}00) \cdot 0{,}50 = 2{,}50\ m^2e/m^2s$$

...

10.2 VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO.

...

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{1.225{,}08\ euros/m^2c}{1{,}20} - 717{,}17\ euros/m^2c$$

$$VRS = 1.020{,}90\ euros/m^2c - 717{,}17 euros/m^2c = 303{,}73\ euros/m^2c$$

10.3 VALOR DEL SUELO URBANIZADO.

...El valor de suelo del inmueble es el resultado de aplicar este último valor obtenido a la superficie considerada de solar, es decir:

$$V = VS \cdot S = 759{,}33\ euros/m^2s \cdot 133{,}00\ m^2s = 100.990{,}89\ euros$$

En este caso, no hay que deducir costes y gastos pendientes, por tratarse de un solar localizado en una urbanización completa y terminada, ni de demolición, ya que la edificación existente está catalogada, que no puede demolerse, sino rehabilitarse.

10.4 LA EDIFICACIÓN CATALOGADA EXISTENTE.

...10.4.2 Valor de la edificación protegida existente.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presente

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f00675 4ad103161562407e33710b0c1fZ

f00675 4ad103161562407e33710b0c1fZ

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

...Así, en el caso de la edificación existente y considerando que la estructura estuviera completa, el porcentaje de la construcción existente seria la suma de los porcentajes de movimientos de tierras (2%), cimentación (4%), estructura (22%), revestimiento exterior (8%, entendiéndose en este apartado, las pilastras, zócalos, cornisas, recercados), que asciende a un total de un 36%, que sería un máximo, al que habría que deducir la parte correspondiente a los forjados destruidos (estimada en un cincuenta por ciento del 22% antes citado), por lo que se considera adecuado un porcentaje intermedio de 25%.

Este porcentaje, así obtenido, se aplica al coste de construcción calculado anteriormente en el apartado 10.2 del presente Informe y Dictamen Pericial, es decir, un 25% de 717,17 euros/m2c, equivalente a 179,29 euros/m2c.

Como quiera que la construcción existente se encuentra al final de su vida útil, y va a ser rehabilitada, se considera que su valor es de un 10% del valor de reposición bruto, de acuerdo con el artículo 18.3 del RVLS' 11.

El coste resultante se aplicará a la superficie construida total del inmueble considerada en el apartado 5.1 del presente Informe y Dictamen Pericial.

Por tanto, el valor de la indemnización de la edificación protegida existente es igual a:

$$Vi = 204{,}00\ m^2c \cdot (25\% \cdot 717{,}17\ euros/m^2c) \cdot 10\% = 3.657{,}57\ euros$$

10.5 JUSTIPRECIO FINAL Y PREMIO DE AFECCIÓN.

El justiprecio final del inmueble es la suma del valor de suelo urbanizado (100.990,89 euros), más el valor de la construcción existente, protegida urbanística mente, (2.926,05 euros), y a la que habrá que añadir el 5% del premio de afección 10, por lo que justiprecio final o valor de expropiación es:

$$justiprecio\ final = (100.990{,}89 + 3.657{,}57)\ euros - 5\%\ premio\ afección$$

$$Justiprecio\ final = 104.648{,}46\ euros + 5.232{,}42\ euros = 109.880{,}88\ euros$$

Tercero.- El 23 de diciembre de 2016 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de [redacted] por el que solicitan la fijación del justiprecio del inmueble de su propiedad sito en la

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
394

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f0067754ad10316156240 7e33710b0c1fZ

f0067754ad10316156240 7e33710b0c1fZ

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

confluencia de la plaza de San Nicolás n.º 28 y la calle Domingo Guerra del Río º 2 y 4, en el barrio de San Nicolás en Las Palmas de Gran Canaria.

Cuarto.- El 22 de febrero de 2017 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias solicita al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que remita copia del expediente administrativo correspondiente a la expropiación forzosa de dicha finca, compulsada o en soporte digital, así como certificación urbanística, referida a 31 de marzo de 2016.

Con esa misma fecha, mediante Resolución de la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias, se suspende el plazo para resolver y notificar la Resolución del presente procedimiento hasta que se dé cumplimiento al requerimiento efectuado.

Quinto.- El 10 de abril de 2017 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que remite el expediente administrativo. Entre la documentación remitida consta la siguiente:

- Protocolo notarial, de 11 de enero de 2012, en la que consta la siguiente descripción:

> *"...URBANA.- CASA de planta alta, que actualmente se halla en estado ruinoso, situado en la plaza de San Nicolás de esta cuidad de Las Palmas de Gran Canaria, distinguida con el número 3 de gobierno.*
>
> *Tiene de medida superficial CIENTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (126 M²).*
>
> *LINDA.- al Sur o frontis, con la dicha Plaza; al Norte o espalda, con casa de don [redacted] al Naciente o derecha entrando, con otra de [redacted] y A[redacted]z; y al Poniente o izquierda, con calle Domingo Guerra del Río.*
>
> *SU VALOR.- NOVENTA MIL CINCO EUROS Y CATORCE CÉNTIMOS DE EUROS (90.005,14€).*
>
> *INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de las Palmas, al folio 237 del libro 242 del Archivo, finca n´mero 1.119 e inscripción 18ª...".*

- Informe del Inventario de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en relación con el inmueble con referencia catastral 9084905DS5098S en el que se verifica que la parcela no figura en el mismo.

f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Tributaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2019 - 169895
22/11/2019 12:31

- Informe técnico de afección del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de 15 de marzo de 2017, del que se extracta lo siguiente:

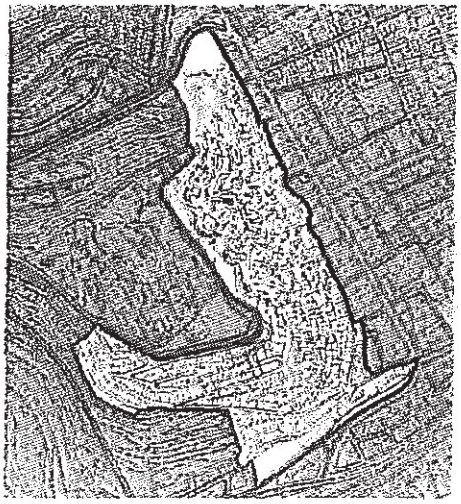
> *"...la parcela que motiva la consulta está clasificada como suelo urbano consolidado y está calificada como dotacional - en concreto, cultural (CU)-, dentro del ámbito delimitado como API 03, esto es, Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás, en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-19S del vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, en adelante PGO 2012...*
>
> *... Además cuenta con protección junto con otros inmuebles colindantes en el Catálogo Municipal Arquitectónico, donde consta con número ARQ-210.*
>
> *...El PGO-2012 incorpora la ordenación establecida por el referido PERI de San Nicolás cuya aprobación definitiva se produjo el 25 de septiembre de 1998 que destinaba la parcela motivo de consulta a uso cultural – administrativo (CA)... para la obtención mediante expropiación de los inmuebles incluidos en el mismo y destinados a dicho uso cultural administrativo...".*

- Informe, de 16 de marzo de 2017, de la Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, del que extracta lo siguiente:

> *"... 2. Con el objeto de calcular la edificabilidad media según el artículo 21 del Real Decreto 149/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoración de la Ley del Suelo, se requiere la siguiente información:*
> *a) Ámbito espacial homogéneo:*
> *El ámbito espacial homogéneo adoptado es el correspondiente a la delimitación del Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás (API-03). A continuación se inserta plano con dicha delimitación.*

f0006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f0006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presupuestaria
856
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



b) Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo:

La superficie del ámbito espacial homogéneo considerado es de 198.500 m2.

c) En el caso que nos ocupa, el cómputo de la Superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo cierta dificultad por las características del ámbito, dándose además la circunstancia de que la ficha correspondiente al ámbito (API- 03) determina una edificabilidad media de 1 ,90 m2/m2 y un uso característico residencial.
Abundando en este planteamiento, hay que recordar que el PERI de San Nicolás no establece distintas áreas a ordenar por normas zonales diferenciadas, sino que como consecuencia de la homogeneidad del ámbito todas las parcelas con aprovechamiento lucrativo están sujetas a la Norma Zonal BH -también la que nos ocupa-, por lo que se entiende que no es necesario tal cálculo, cuya finalidad no es otra que establecer la edificabilidad media del área espacial homogénea en que se encuentra la parcela motivo de expropiación, de modo que esta pueda ser valorada conforme a la edificabilidad de su entorno, siendo este un procedimiento coherente con la aplicación directa a la misma de la norma BH establecida.

- Consta certificación urbanística, de 27 de marzo de 2017, del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de la que se extracta que:

f00675 4ad10316156240 7e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f00675 4ad10316156240 7e33710b0c1fZ

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

"...La parcela consultada está clasificada como suelo urbano consolidado y se encuentra calificada como dotación o equipamiento cultural, tal como se observa en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-19S del documento de Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices Generales de Ordenación -aprobado por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012-, que es el planeamiento que se encontraba vigente en la fecha de referencia, motivo por el cual se regula por el capítulo 4.6 de Norma para parcelas calificadas con uso cultural, del Título 4, sobre Normas para parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos...".

- Informe de la técnico superior de Gestión Jurídica del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de 29 de marzo de 2017 en el que manifiestan que ante la falta de consignación presupuestaria previa y dado que los interesados se han dirigido a la Comisión de Valoraciones de Canarias, se deben continuar los trámites para la fijación definitiva del justiprecio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Compete a la Comisión de Valoraciones de Canarias la fijación del justiprecio de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en relación con el artículo 3.1 c) del Decreto 124/2007, de 24 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias.

II.- Iniciado el presente expediente de expropiación forzosa al amparo de lo establecido en el artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y habiendo presentado el particular la hoja de aprecio, ante la inactividad de la administración expropiante, el **31 de marzo de 2016,** resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como el Real Decreto 1.492/2.011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

III.- El Artículo 21, sobre situaciones básicas del suelo, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece lo siguiente:

f006754ad103161562407e33710b0c1fZ

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad103161562407e33710b0c1fZ

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
398

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

"...1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.
b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de

f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto...".

IV.- Dado que la valoración ha de efectuarse de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en primer lugar habrá que verificar la situación de la parcela objeto de valoración.

De la documentación obrante en el expediente y vista la situación de la parcela se ha considerado que está en situación de urbanizado por lo que se ha valorado de conformidad con el artículo 37 del citado texto legal.

*"... **1.** Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*

***a)** Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*
Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

***b)** Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*

***c)** De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*

***2.** Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*

***a)** El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

f0067754ad10316156240 7e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f0067754ad10316156240 7e33710b0c1fZ
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
900

ENTRADA
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen...".

V.- Valoración del inmueble sito en la confluencia de la plaza de San Nicolás n.º 28 con la calle Domingo Guerra del Río n.º 2 y 4, en el barrio de San Nicolás, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

A) CONSIDERACIONES GENERALES:

1) Identificación y superficies:

a) Descripción registral:

Consta en el expediente protocolo notarial, de 11 de enero de 2012, donde consta la siguiente descripción:

"...URBANA.- CASA de planta alta, que actualmente se halla en estado ruinoso, situada en la plaza de San Nicolás de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, distinguida con el número 3 de gobierno.

Tiene de medida superficial CIENTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (126 M²).

LINDA.- al Sur o frontis, con la dicha Plaza; al Norte o espalda, con casa de don [redacted] al Naciente o derecha entrando, con otra de Don [redacted] y Rodríguez; y al Poniente o izquierda, con calle Domingo Guerra del Río.

SU VALOR.- NOVENTA MIL CINCO EUROS Y CATORCE CÉNTIMOS DE EUROS (90.005,14 €).

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de los de Las Palmas, al folio 237 del libro 242 del Archivo, finca número 1.119 e inscripción 18ª..."

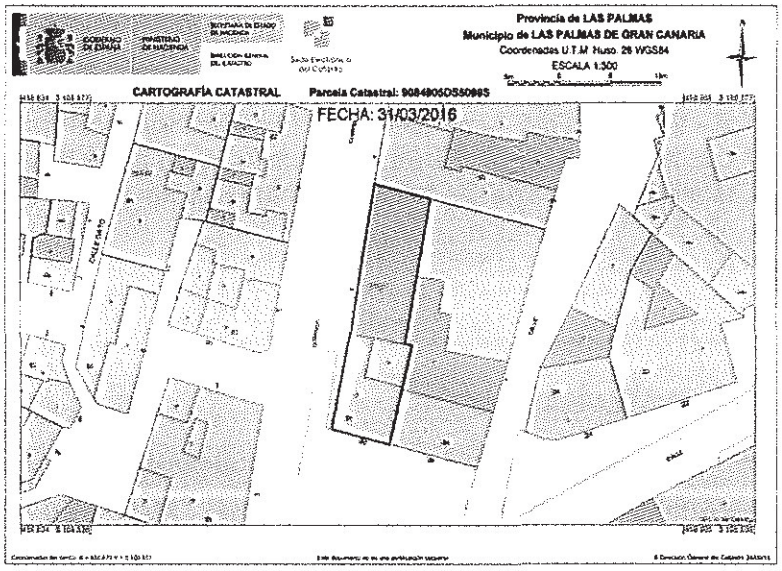
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
901

f006754ad103161562407e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad103161562407e33710b0c1fZ

ENTRADA
2019 - 169895 22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

b) Descripción catastral:

Consta en el expediente consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales de la finca objeto de valoración, cuya referencia es 9084905DS5098S0001HY.



Información gráfica de la finca de referencia catastral 9084905DS5098S0001HY a fecha de valoración

f006754ad103161562407e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad103161562407e33710b0c1fZ
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
902
Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Consulta y certificación de Bien Inmueble

Fecha 31/03/2016

FECHA Y HORA

Fecha
24/9/2019

Hora
14:59:20

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
9084905DS5098S0001HY

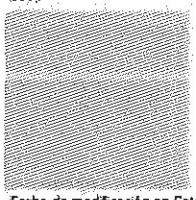
Localización
CL SAN NICOLAS 28
35014 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

Clase
Urbano

Uso principal
Residencial

Superficie construida(*)
108 m²

Año construcción
1900



Fecha de modificación en Catastro
02/10/2013

Fecha de la alteración
06/06/1996

PARCELA CATASTRAL

Parcela construida sin división horizontal

Localización
CL SAN NICOLAS 28
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

Superficie gráfica
133 m²

Información de la superficie de la misma finca a fecha de valoración (133 m²)

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

903

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ

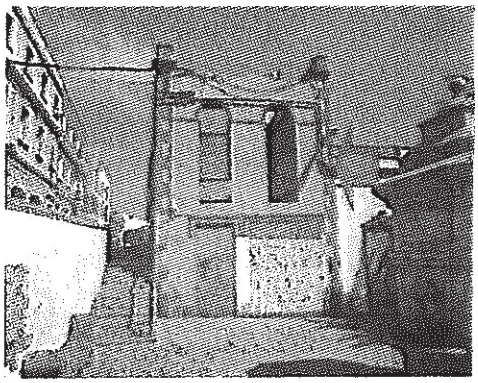
f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ

Documento firmado por: Fecha/hora:

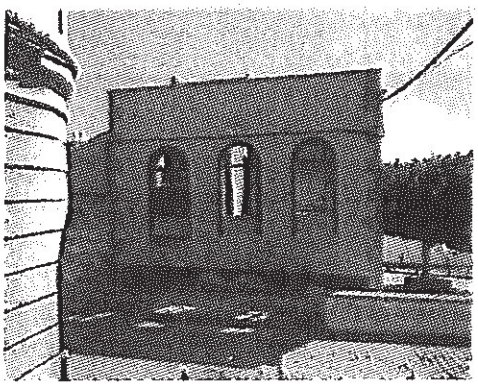
ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

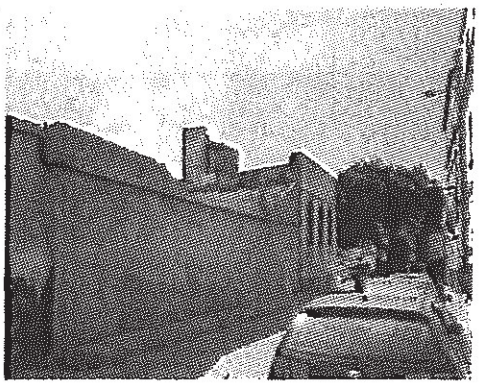
c) Descripción física:

A fecha de valoración, la finca contaba con una edificación en estado ruinoso. Como se observa en la referencia catastral, la finca tiene una superficie de 133 m², que es la que se adopta a efectos de valoración. Se adjuntan fotos recogidas en el informe y dictamen pericial de los interesados, por las que se visualiza el estado ruinoso de la edificación existente.









f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

904

Documento firmado por: | Fecha/hora:

17

Documento firmado por:
Fecha/hora:
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

ENTRADA
2019 - 169895 | 22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ

ENTRADA
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

2) LOCALIZACIÓN:

La finca se encuentra en la confluencia de la plaza de San Nicolás con la calle Domingo Guerra del Río, en el barrio de San Nicolás, municipio de Las Palmas de Gran Canaria, siendo sus coordenadas U.T.M. aproximadas X: 458.869,40 e Y: 3.108.554,81.



3) SITUACIÓN URBANÍSTICA:

a) Clasificación y categorización:

Del informe del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de fecha 15 de marzo de 2017, obrante en el expediente, se extrae lo siguiente:

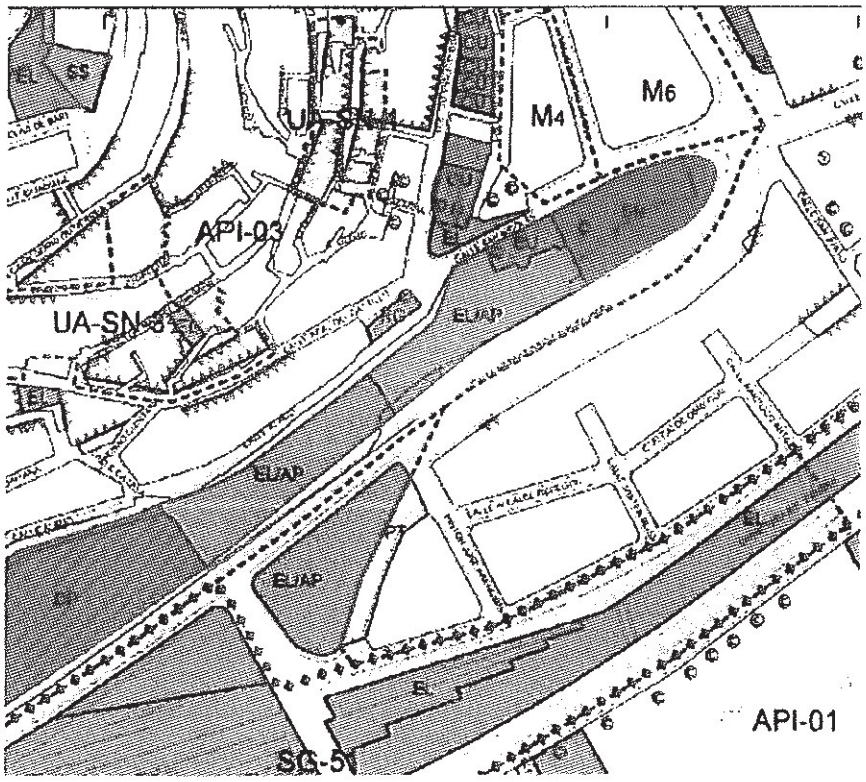
"*La parcela que motiva la consulta está clasificada como suelo urbano consolidado y está calificada como dotacional -en concreto, cultural (CU)-, dentro del ámbito delimitado como API-03, esto es, Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás, en*

f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
906

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895 | 22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

el plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-19S del vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012 -en adelante PGO-2012-."



Fragmento del plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-19S (PGO-2012)

"Además, cuenta con protección junto con otros inmuebles colindantes en el Catálogo Municipal Arquitectónico, donde consta con número ARQ-210."

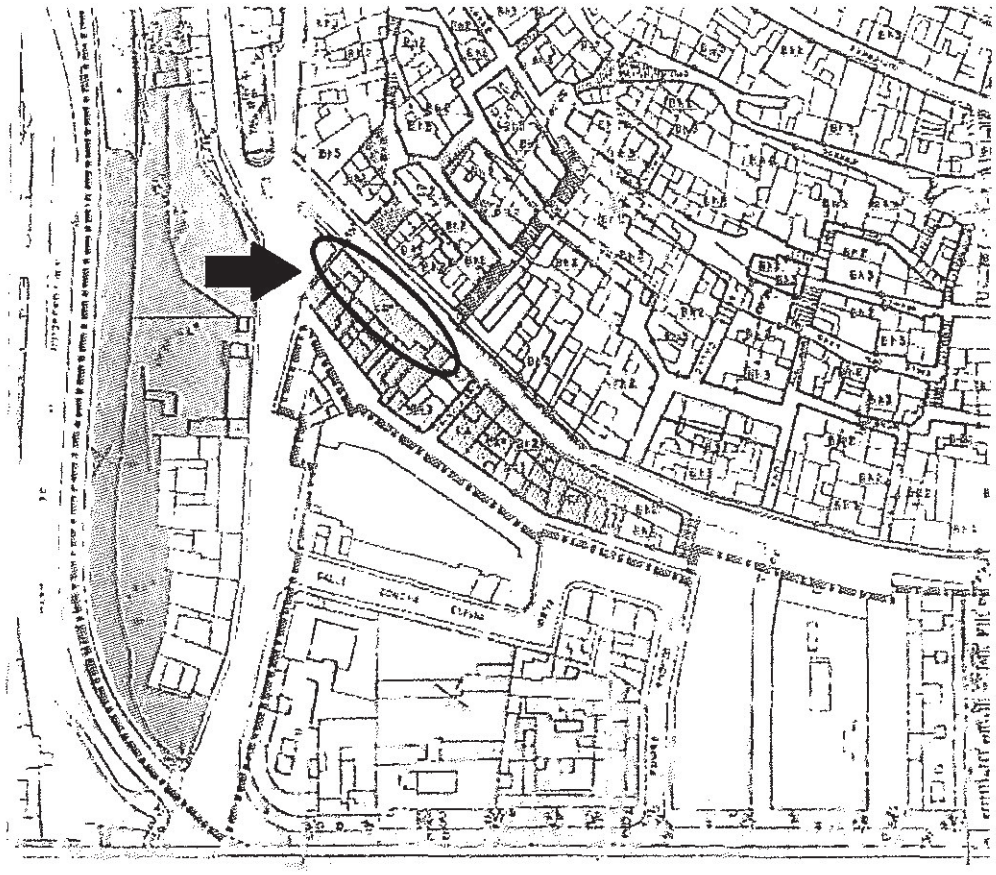
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Fragmento del plano 5.2 del PERI de San Nicolás

Gráfico del informe del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria donde se ha añadido indicación aproximada de la situación de la finca objeto de valoración

El informe termina con esta conclusión:

"...la parcela situada en la confluencia de las calles San Nicolás n.º 28, y Domingo Guerra del Río, del barrio de San Nicolás, está sujeta a expropiación para su destino dotacional (cultural) en su totalidad según el planeamiento vigente, esto es, el PGO-2012 y el PERI de San Nicolás -cuya ordenación incorpora el primero-."

f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
908

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895 22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
f006754ad103161562407e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad103161562407e33710b0c1fZ

4) MÉTODO DE VALORACIÓN:

Por la fecha a la que debe referirse el presente informe de valoración, **31 de marzo de 2016**, y por la situación en que se encuentra la parcela objeto de valoración, **suelo urbanizado**, con edificación en estado de ruina, se debe estar a lo expuesto en el artículo 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, del Texto Refundido de la Ley del Suelo así como el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, de 9 de noviembre de 2011.

a) Método residual estático

Este método se regula en el artículo 22 del citado Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, donde se establece:

"***Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.***

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \Sigma E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
909
Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895 22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
f006754ad103161562407e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad103161562407e33710b0c1fZ

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.
Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2019 - 169895
22/11/2019 12:31

En el mismo informe se indica que la superficie de ese ámbito es de 198.500 m². No se da respuesta a la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, y se aporta el dato de que la edificabilidad media recogida en la ficha correspondiente al citado ámbito es 1,90 m²/m².

A continuación, se afirma que hay una única norma zonal -la BH- en el ámbito, determinándose que cuando hay diferencia de cota entre las rasantes que definen las distintas manzanas, se erijan 2 plantas respecto a la rasante superior (BH2), lo cual supone una edificabilidad máxima de 2,00 m²/m², y 3 plantas respecto a la inferior (BH3) y, en consecuencia, una edificabilidad máxima de 3,00 m²/m².

También se dice que el uso de referencia adoptado por el planeamiento urbanístico para la comparación con el resto de los usos es el residencial y que existen coeficientes de homogeneización: los recogidos en el apartado 4.1.4 *"Criterios para el establecimiento de los distintos coeficientes de homogenezación"* de la Memoria de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación vigente.

Los datos que se aportan en el informe son insuficientes para establecer la edificabilidad media de acuerdo con la fórmula recogida en el artículo 21 del Reglamento de Valoraciones. Por ello se han efectuado los cálculos mediante el uso de la herramienta "Urbanismo en red" de GRAFCAN, que permite, a partir de un ámbito determinado, calcular las superficies necesarias para establecer una edificabilidad media. Realizados estos cálculos como se exponen en el Fundamento jurídico VI, la edificabilidad media queda establecida en **2,17007 m²c/m²s.**

B) VALORACIÓN.

1) Hipotética promoción a construir

En el terreno a expropiar se plantea un edificio con tipología de vivienda colectiva, en manzana cerrada, con la edificabilidad antes indicada.

Superficie 133 m², edificabilidad 2,17007 m²c/m²s; superficie construida =
= 133 x 2,17007 = 288,61931 m²c

Total superficie construida hipotética promoción = 288,61931 m²c

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:
Fecha/hora:

f006754ad103161562407e33710b0c1Z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad103161562407e33710b0c1Z

ENTRADA
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

2) Análisis del mercado:

Para establecer el valor en venta se consultaron ofertas de mercado publicadas en la web para el caso de viviendas colectivas y, a continuación, se aplicaron los coeficientes de homogeneización para que las muestras puedan compararse.

N.º test.	web consulta fecha consulta	Localización T.M. Las Palmas G.C.	N.º planta Superficie construida Año	Sup construida (m²c) más p.p.comunes (Anexo 4)	Precio (€)
1	https://www.idealista.com 23/02/2017	Avenida Primero de Mayo n.º 9	Planta 2º S const. 110 m² Año 1988	126,50	175.000,00
2	https://es.tixuz/ 21/03/2017	Avenida Primero de Mayo n.º 51	Planta 1ª S const. 71 m² Año 1998	81,65	175.000,00
3	https://www.idealista.com 24/04/2017	Avenida Primero de Mayo n.º 13	S const. 111 m² Año 1966 (reformado)	127,6	195.000,00
4	https://www.idealista.com 22/03/2017	C/ San Nicolás, n.º 20	S const. 63m² Año 1994	72,45	80.0000,00
5	https://www.idealista.com 22/02/2017	Avenida Primero de Mayo n.º 15	Planta 1ª S const. (oferta) 105 m² Año 1966	120,75	185.000,00
6	https://www.idealista.com 21/02/2017	C/ Buenos Aires n.º 31	Sup const. 80 m² Año 1982	92	129.900,00

f006754ad1031615624076337106b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad1031615624076337106b0c1fZ
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
f006754ad103161562407e33710b0c1fZ



Situación de los testigos y de la finca objeto de expropiación

3) Homogeneización de testigos de vivienda:

Los testigos se ponen en venta en fecha distinta de la establecida a efectos de valoración, y cuentan con antigüedades diferentes. Procede homogeneizar por estos dos conceptos: en relación a la fecha en la que se ponen en venta, el coeficiente de homogeneización se establece con los índices de precios de vivienda (IPV) publicados en la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE); y en relación a la antigüedad, los coeficientes de homogeneización son los recogidos en el vigente Reglamento de Valoraciones, estos coeficientes se desglosan en el fundamento jurídico VII.

Además, al tratarse de ofertas, se estima una reducción del precio ofertado en un 5% como factor de negociación, por ser habitual que el precio final de venta sea más reducido que el que se oferta.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad103161562407e33710b0c1fZ

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2019 - 169895
22/11/2019 12:31

Algunos testigos se encuentran en mejor situación que la finca objeto de valoración: los números 1, 2, 3 y 5, por lo que se ha considerado criterio objetivo y prudente minorar su precio en un coeficiente de 0,86218. Dicho coeficiente se ha estimado realizando una relación entre los valores en venta de los mejores situados frente a los peores situados.

Como los testigos 1 y 4 se refieren a viviendas interiores, se han analizado los diferentes coeficientes correctores del valor del suelo establecidos en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio. En la Norma 14, relativa a coeficientes correctores de los valores el suelo y de las construcciones, se establece el coeficente K, sobre viviendas y locales interiores:

> "*En aquellas viviendas y locales considerados como interiores, por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela (no de manzana) en edificacion cerrada se aplicará el coeficiente 0,75...*"

Se ha considerado prudente aplicar un coeficiente de 1 / 0,75 = 1,33333 a los testigos 1 y 4.

A los precios de oferta de los testigos 1 y 2 se les descontará un valor de venta de plaza de aparcamiento, porque la llevan incluida en el precio ofertado.

A los precios de oferta de los testigos 2, 3 y 6, además, se les descontará un valor de venta de trastero, porque lo llevan incluido en el precio ofertado. Se considerará para cada uno de estos testigos un trastero de 4 m² construidos.

Se ha hecho necesario, buscar testigos de plazas de aparcamiento y de trasteros. Tras las consultas a portales inmobiliarios, se ha obtenido un precio de venta de plaza de aparcamiento en 15.516,66667 €, y un precio de venta de trastero en 1.168,43435 €/m²c. Los testigos y los cálculos con los que se han obtenido estos precios se recogen en el fundamento jurídico VIII.

El precio del trastero a descontar de los precios de oferta de los testigos 2, 3, y 6 será 1.168,43435 x 4 = 4.673,73740 €.

Así pues, los precios de oferta quedan así:

f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
916
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895 22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

N.º	Valor testigo €	Precio plaza de aparcamiento	Precio de trastero	valor testigo sin plaza de garaje ni trastero (anexo 5)
1	175.000	15.516,66667	-	159.483,33333
2	175.000	15.516,66667	4.673,73740	154.809,59593
3	195.000	-	4.673,73740	190.326,26260
4	80.000	-	-	80.000,00000
5	185.000	-	-	185.000,00000
6	129.900	-	4.673,73740	125.226,26260

A los que se les aplican sus correpondientes coeficientes de homogeneización:

nº	valor testigo sin plaza de garaje ni trastero (anexo 5)	corrección IPV (anexo 2)	factor de negociación	coef.corr. antigüedad y conservación (anexo 3)	coef.corr. situación	coef.corr. viv. interior	valor homogeneiz. €	superficie m²c (anexo 4)	módulo €/m²c
1	159.483,33333	0,96051	0,95	1,12682	0,86218	1,33333	188.508,50191	126,50	1.490,18579
2	154.809,59593	0,96051	0,95	1,07147	0,86218	1,00000	130.497,24200	81,65	1.598,25159
3	190.326,26260	0,95626	0,95	1,00000	0,86218	1,00000	149.072,06204	127,65	1.167,81874
4	80.000,00000	0,96051	0,95	1,09204	1,00000	1,33333	106.289,82210	72,45	1.467,07829
5	185.000,00000	0,96051	0,95	1,30808	0,86218	1,00000	190.383,57349	120,75	1.576,67556
6	125.226,26260	0,96051	0,95	1,16696	1,00000	1,00000	133.345,04588	92,00	1.449,40267
									1.458,23544

Resulta un valor de venta de vivienda colectiva de **1.458,23544 €/m²c**.

4) Valor de venta:

Módulo medio de venta vivienda = 1.458,23544 €/m² construido vivienda.

5) PAGOS NECESARIOS CONSIDERADOS:

a) Coste de la construcción para el uso vivienda

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

f006754ad103161562407e33710b0c1fZ

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad103161562407e33710b0c1fZ

Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2019 - 169895
22/11/2019 12:31

Coste de construcción, presupuesto de contrata:

Para calcular el coste de la construcción se parte del Módulo Básico de la Construcción del Catastro, según RD 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, correspondiente al municipio de Las Palmas de Gran Canaria en marzo de 2016.

VC = Presupuesto ejecución por contrata (Presupuesto de Ejecución Material más gastos generales y beneficio industrial de constructor), Tributos que gravan la construcción, Honorarios Facultativos y otros gastos necesarios.

Presupuesto de ejecución por contrata y de ejecución material:

El coste de construcción para el **uso de vivienda**, a 31 de marzo de 2016, partiendo del Módulo Básico de la Construcción (sobre la base del Módulo M), correspondiente a Las Palmas de Gran Canaria, teniendo en cuenta los criterios adoptados por la Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias, es de 650 €/m², que actualizado al momento al que ha de referirse la valoración, por aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, para los años 2009 y 2010 resulta, MBC2 (año 2008) x 1,02 x 1,01. Por tanto: MBC2 (actualizado año 2016) = 650 x 1,02 x 1,01 = 669,63 €/m²

Se toma el coeficiente 1,00 correspondiente a la tipología de viviendas colectivas de carácter urbano en manzana cerrada 4, (1.1.2.4) establecido en la norma 20 del citado RD 1020/1993, por tanto el coste de construcción de uso de vivienda para el año 2016 es de **669,63 €/m²**.

Presupuesto de ejecución por contrata vivienda = 669,63000 €/m²

Presupuesto Ejecución Material vivienda = Presupuesto Ejecución por Contrata / 1,19 = 562,71429 €/m²

- Tributos que gravan la construcción:

Tasas e impuestos de construcciones e instalaciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las Palmas de Gran Canaria: un 4 % del P.E.M.

4,00 % del P.E.M.= 0,04 x 562,71429 = 22,50857 €/m²c

f006754ad1031615624076337 10b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad1031615624076337 10b0c1fZ
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
918
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2019 - 169895
22/11/2019 12:31

Total tributos que gravan la construcción = 22,50857 €/m²c

- Honorarios facultativos:

Se estiman los porcentajes sobre el coste de ejecución que se basan en los criterios de los correspondientes colegios profesionales, a los que se aplica una reducción del 20% según criterio de Ponencia de fecha 24 de julio de 2013, por la situación económica en la que el sector de la construcción estaba inmerso a la fecha de valoración. Estos criterios orientativos se basan en unos coeficientes a multiplicar por el P.E.M. Se toma la superficie total construida de 288,61931 m²c:

-coeficiente Cs sobre la superficie total construida (hasta 400 m²c 0,08)
-coeficiente Cf de alcance de las intervenciones (todas las fases, misión completa 1)
Cs x Cf = 0,08 x 1 = 0,08 (un 8 % del P.E.M.)

Honorarios de proyecto y dirección de obras (H): 8 % del P.E.M.
(0,08 x 562,71429) = 45,01714 €/m²c, y reduciendo en un 20% dicha cifra, resulta: 36,01371 €/m²c

Honorarios Arquitecto Técnico dirección de obras: 30% (H) (36,01371 x 0,30) = 10,80411 €/m²c

Honorarios Seguridad y Salud: 35% de Honorarios de dirección de obras (10,80411 x 0,35000) = 3,78144 €/m²c

Honorarios Ingeniero por Proyecto y Dirección: 0,50% del P.E.M.
(562,71429 x 0,00500) = 2,81357 €/m²c, y reduciendo en un 20% dicha cifra, resulta 2,25086 €/m²c

Total honorarios facultativos = 52,85012 €/m²c

- Otros Gastos:

Se estiman los siguientes:

Seguros en la obra:

Seguro decenal: 1% del P.E.M.
Inspección Técnica (OCT): 1% del P.E.M.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:
f006754ad10316156240 7e337100c1Z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10316156240 7e337100c1Z

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2019 - 169895
22/11/2019 12:31

Otros:

Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad: 1 % del P.E.M.

Seguro decenal 1% de ejecución material (562,71429 x 0,01000) =
= 5,62714 €/m²c

Inspección Técnica (OCT) 1% de ejecución material (562,71429 x 0,01000) =
= 5,62714 €/m²c

Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% de ejecución material (562,71429 x 0,01000) = 5,62714 €/m²c

Total otros gastos = 16,88142 €/m²c

VC = 669,63000 + 22,50857 + 52,85012 + 16,88142 = 761,87011 €/m²c

6) VALOR DE REPERCUSIÓN DEL TERRENO:

Valor de K

Se toma K = **1,4**

Valor de repercusión del suelo (VRS)

Determinado por la expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Por tanto:

$$VRS = \frac{1.458,23544}{1,4} - 761,87011 = \mathbf{279,72663\ €/m^2c}$$

f0067754ad10316156240763371 0b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f0067754ad10316156240763371 0b0c1fZ
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2019 - 169895
22/11/2019 12:31

7) Valor del terreno

Aplicando la fórmula recogida en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones:

$$VS = \Sigma Ei \cdot VRSi$$

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

VS = 2,17007 x 279,72663 = 607,02637 €/m²s

9) Valoración de la finca

Es VS x superficie finca

607,02637 x 133 = **80.734,50721 €**

Por lo anteriormente expuesto asciende la valoración del inmueble sito en la confluencia de la plaza de San Nicolás n.º 28 con la calle Domingo Guerra del Río n.º 2 y 4, en el barrio de San Nicolás, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, a ochenta mil setecientos treinta y cuatro euros con cincuenta y un céntimos (80.734,51 €).

VI.- La edificabilidad media se ha calculado del siguiente modo:

El cálculo de la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo queda definido en el artículo 21 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, mediante esta fórmula:

$$EM = \frac{\Sigma \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Donde:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:
f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
S_i = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.
VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.
VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.
SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.
SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

Se ha determinado como ámbito espacial homogéneo todo el ámbito del Plan Especial API-03 San Nicolás .

Una vez delimitado el ámbito espacial homogéneo, se realiza una consulta a través del aplicativo informático "urbanismo en red", obteniéndose la cantidad de metros cuadrados con distintas calificaciones (dotacional,viario,sistema general,etc.) existentes dentro del citado ámbito. Se debe hacer constar que el ámbito espacial homogéneo delimitado existen varias Áreas Diferenciadas (AD) cuya superficie ha sido descontado en el cálculo de la edificabilidad.

En el ámbito espacial homogéneo todas las parcelas que tienen aprovechamiento urbanístico están afectadas por la misma Ordenanza; BH2 y BH3 conjuntamente, se aplica una u otra en función de la diferencia de cotas entre los puntos de rasante más alta y más baja, siendo por lo tanto la edificabilidad a considerar una media entre 1,90 m²/m² y 2,80 m²/m², es decir 2,35 m² / m².

La superficie total edificable del ámbito espacial homogéneo = 92.716,07 m²

Edificabilidad de las parcelas con aprovechamiento lucrativo 2,35 m²/m²

Superficie del ámbito espacial homogéneo:

198.895,14 -12620,87-486,58-326,07-6997,98=178.463,64 m²

f006754ad1031615624O7e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad1031615624O7e33710b0c1fZ
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
922
Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895 22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

El suelo dotacional existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino: 21.448,21+56.379,9+181,84=78.009,95 m².

La ordenanza de aplicación es única por lo que VRSi sería coincidente con VRSr.

EM= 92.716,07 x 2,35 / (178.463,64-78.059,95) = 2,17007 m²/m².



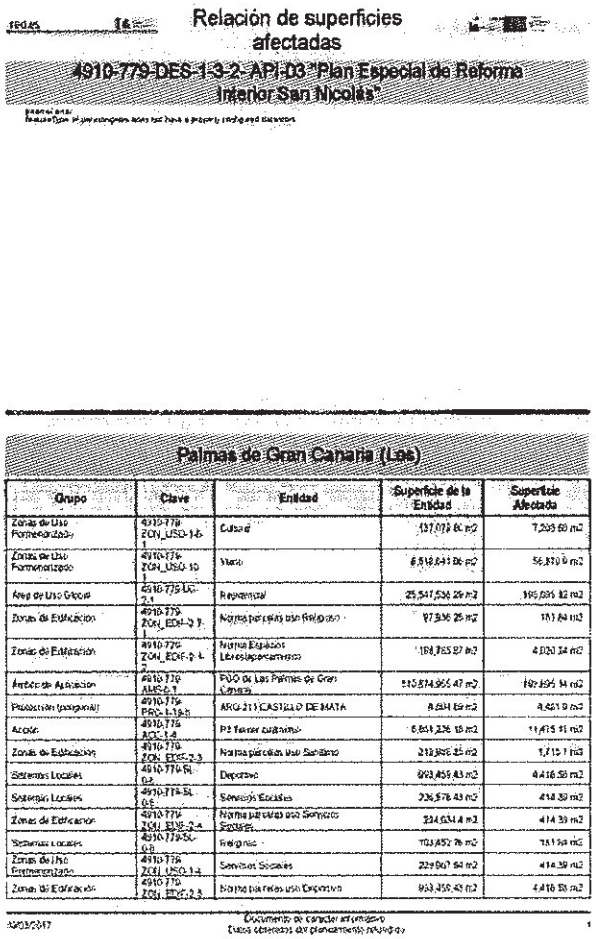
Delimitación del API-03 mediante la herramienta "urbanismo en red" de GRAFCAN. Coincidente con el ámbito del API-03 excluidos los suelos urbanos no consolidados.

Uso de referencia adoptado por el planeamiento urbanístico para la comparación con el resto de usos: el residencial, de acuerdo con lo indicado en el informe del Ayuntamiento de fecha 16 de marzo de 2017.

f006754ad103161562407e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad103161562407e33710b0c1fZ
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
923
Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895 22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

A continuación se incluyen las distintas superficies, calculadas con la citada herramienta de GRFCAN "urbanismo en red", que dan lugar a la edificabilidad de 2,17007 m²c/m²s.



Relación de superficies afectadas

4910-779-DES-1-3-2-API-03 "Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás"

Palmas de Gran Canaria (Las)

Grupo	Clave	Entidad	Superficie de la Entidad	Superficie Afectada
Zonas de Uso Pormenorizado	4910-779 ZON_USO-1-6-1	Cultural	137,073.80 m2	7,203.60 m2
Zonas de Uso Pormenorizado	4910-779 ZON_USO-10-1	Viario	6,518,641.06 m2	56,870.9 m2
Área de Uso Global	4910-779 UG-2-1	Residencial	25,547,536.29 m2	195,035.82 m2
Zonas de Edificación	4910-779 ZON_EDF-2-1-1	Norma parcelas uso Religioso	97,936.25 m2	181.84 m2
Zonas de Edificación	4910-779 ZON_EDF-2-1-2	Norma Espacios Libres/apartamentos	198,765.87 m2	4,020.34 m2
Ámbito de Aplicación	4910-779 AMS-0-1	PGO de Las Palmas de Gran Canaria	515,874,965.47 m2	197,895.14 m2
Protección (poligonal)	4910-779 PRO-1-19-3	ARG-211 CASTILLO DE MATA	8,834.69 m2	4,461.9 m2
Acceso	4910-779 ACC-1-4	P2 Tercer cuatrimestre	6,854,236.18 m2	11,475.11 m2
Zonas de Edificación	4910-779 ZON_EDF-2-3	Norma parcelas uso Sanitario	213,906.25 m2	1,715.7 m2
Sistemas Locales	4910-779-SL-0-2	Deportivo	993,459.43 m2	4,416.58 m2
Sistemas Locales	4910-779-SL-0-6	Servicios Sociales	226,578.43 m2	414.39 m2
Zonas de Edificación	4910-779 ZON_EDF-2-4	Norma parcelas uso Servicios Sociales	234,034.4 m2	414.39 m2
Sistemas Locales	4910-779-SL-0-8	Religioso	103,452.76 m2	181.84 m2
Zonas de Uso Pormenorizado	4910-779 ZON_USO-1-4	Servicios Sociales	229,907.64 m2	414.39 m2
Zonas de Edificación	4910-779 ZON_EDF-2-3	Norma parcelas uso Deportivo	993,459.43 m2	4,416.58 m2

f006754ad103161562407e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad103161562407e33710b0c1fZ
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
924
Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Relación de superficies afectadas

Palmas de Gran Canaria (Las)

Grupo	Clave	Entidad	Superficie de la Entidad	Superficie Afectada
Zonas de Uso Pormenorizado	4910-779-ZON_USO-1-5	Deportivo	993,459.41 m2	4,416.56 m2
Sistemas Locales	4910-779-SL-0-1	Espacios Libres	4,510,696.72 m2	15,090.9 m2
Zonas de Uso Pormenorizado	4910-779-ZON_USO-1-9-12	Servicios Público	134,022.38 m2	334.51 m2
Zonas de Uso Pormenorizado	4910-779-ZON_USO-1-7-1	Religioso	84,069.15 m2	181.84 m2
Categoría de Suelo Urbano	4910-779-SU-1-1	Suelo Urbano Consolidado (SUCO)	29,427,583.9 m2	186,274.24 m2
Afección (poligonal)	4910-779-AFE-4-2	Envolvente Servidumbre de Aeródromo	4,434,531.58 m2	93,509.33 m2
Zonas de Edificación	4910-779-ZON_EDIF-2-6-1	Norma parcelas uso Cultural	130,435.83 m2	7,206.88 m2
Protección (poligonal)	4910-779-PRO-1-19-5	ARQ-210 CONJUNTO DE VIVIENDAS	772.75 m2	772.75 m2
Acción	4910-779-ACC-1-3	P2 Segundo cuatrienio	1,609,171.76 m2	26,846.89 m2
Sistemas Locales	4910-779-SL-0-10	Servicios Públicos	261,147.26 m2	334.51 m2
Unidad de Actuación	4910-779-GES_UA-1-2-58	UA-SN-3 "Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás"	4,987.75 m2	4,987.75 m2
Categoría de Suelo Urbano	4910-779-SU-1-2	Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO)	3,788,258.47 m2	12,620.87 m2
Desarrollo	4910-779-DES-1-3-2	API-03 "Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás"	198,895.14 m2	198,895.14 m2
Protección (poligonal)	4910-779-PRO-1-19-4	ARQ-209 CASA DE PLANTA ALTA	886.76 m2	886.75 m2
Sistemas Locales	4910-779-SL-0-4	Sanitario	220,405.81 m2	2,132.96 m2
Zonas de Uso Pormenorizado	4910-779-ZON_USO-1-1-6	Espacios Libres con Aparcamiento Subterráneo	197,530.01 m2	4,020.24 m2
Clase de Suelo	4910-779-CLA-1	Suelo Urbano	33,299,168.27 m2	198,895.11 m2
Zonas de Edificación	4910-779-ZON_EDIF-2-3-4	Casa de Planta Alta en San Nicolás, 21-23	417.26 m2	417.26 m2
Protección (poligonal)	4910-779-PRO-1-19-3	ARQ-208 CONJUNTO DE VIVIENDAS	466.58 m2	466.58 m2
Acción	4910-779-ACC-1-2	P1b Segundo bienio	869,703.06 m2	198,895.02 m2
Sistemas Locales	4910-779-SL-0-2	Red viaria	8,582,418.35 m2	56,379.9 m2
Unidad de Actuación	4910-779-GES_UA-1-2-59	UA-SN-4 "Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás"	1,982.8 m2	1,982.8 m2
Zonas de Uso Pormenorizado	4910-779-ZON_USO-1-1-1	Espacios Libres	3,194,592.76 m2	11,070.66 m2
Zonas de Uso Pormenorizado	4910-779-ZON_USO-1-3	Sanitario	221,712.34 m2	2,132.96 m2
Protección (poligonal)	4910-779-PRO-1-19-7	ARQ-212 MURALLA Y CUBELO	108.31 m2	108.31 m2
Zonas de Edificación	4910-779-ZON_EDIF-2-9	Norma parcelas uso Servicio Público	258,130.76 m2	334.51 m2
Sistemas Locales	4910-779-SL-0-7	Cultural	136,029.15 m2	7,206.88 m2
Unidad de Actuación	4910-779-GES_UA-1-2-57	UA-SN-1 "Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás"	5,650.32 m2	5,650.32 m2

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

f006754ad10316156240 7e33710b0c1Z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10316156240 7e33710b0c1Z

Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Relación de superficies afectadas

Palmas de Gran Canaria (Las)

Grupo	Clave	Entidad	Superficie de la Entidad	Superficie Afectada
Zonas de Edificación	4910-779-ZON_EDIF-2-1-1	Norma Espacios Libres	3.227.225,41 m2	11.070,66 m2
Protección (poligonal)	4910-779-PRO-3-44	YAC-44 Muralla y Castillos de Mata y San Francisco	18.268,27 m2	6.997,98 m2
Protección (poligonal)	4910-779-PRO-1-15-2	ARQ-207 CONJUNTO DE VIVIENDAS	326,07 m2	326,07 m2
Protección (poligonal)	4910-779-PRO-1-16-8	ARQ-213 ERMITA DE SAN NICOLÁS DE BARI	167,57 m2	167,57 m2
Protección (poligonal)	4910-779-PRO-8-49	YAC-49 Cuevas del Provecho	8.215,24 m2	1.991,13 m2
SubCategoría de Suelo Urbano	4910-779-SU_SUB-1-1-1	Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural	741.447,28 m2	417,26 m2

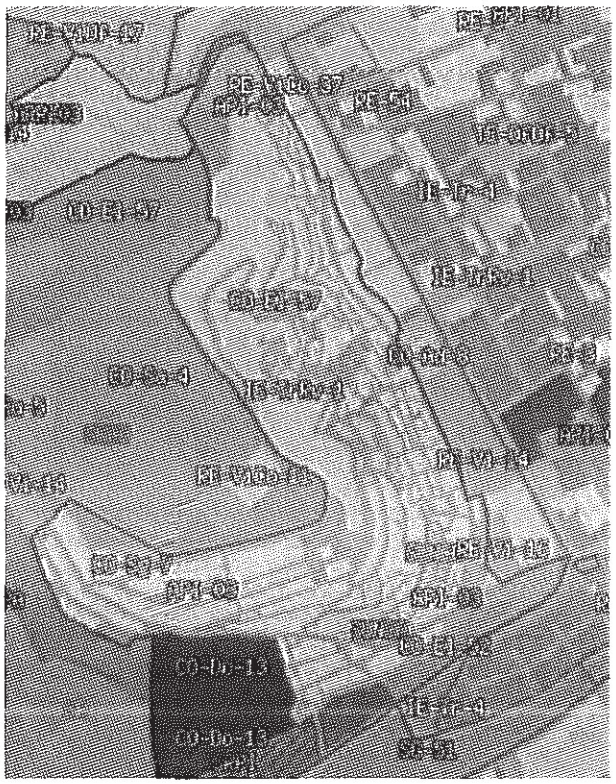
f006754ad10316156240763371 0b0c1fZ

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10316156240763371 0b0c1fZ

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
926

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895 22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
f006754ad103161562407e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad103161562407e33710b0c1fZ



Plano API-03. Zonas de usos pormenorizadas (visor "IDECANARIAS")

Superficie del ámbito espacial homogéneo	198.895,14
Superficie edificable ordenanza BH2/BH3	92.716,07
Superficie viario	56379,9
Superficie uso religioso	181,84
Superficie sistema local (espacios libres)	15,090,9
Superficie sistema local (uso deportivo)	4.418,58
Superficie sistema local (servicios publicos)	334,51
Superficie suelo urbano no consolidado	12.620,87
Superficie sistema local (uso sanitario)	2132,96
Superficie de protección	486,58
Superficie de protección	326,07

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
927
Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2019 - 169895
22/11/2019 12:31

Superficie de protección	6997,98
Superficies de espacios libres y dotaciones no adquiridas	21.498,2

VII.- En la valoración se ha hecho referencia a los coeficientes de homogeneización de los valores en venta que constan en los anexos del informe de técnico. A continuación se expone como se han obtenido dichos coeficientes:

A) Por antigüedad y estado de conservación:

El apartado 2 del artículo 24 del Reglamento de Valoraciones establece:

"...
2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.
Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$\frac{Vv'}{Vv} = \frac{1 - b \cdot F}{1 - bi \cdot F}$$

Siendo:
Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.
Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.
F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.
β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.
βi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.
A los efectos de la determinación del coeficiente β, se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.
..."

f006754ad103161562407e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad103161562407e33710b0c1fZ
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
927
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895 22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Para el calculo del coeficiente F de la fórmula anterior se ha procedido del siguiente modo:

Este coeficiente sería sencillo de calcular en la hipótesis de que todos los testigos son de nueva construcción; sin embargo, si los testigos han sido construidos hace tiempo, el cálculo de dicho coeficiente se complica, ya que para calcular el valor de venta se deben homogeneizar los testigos por antigüedad, y en esa homogeneización influye precisamente el Factor F que es el que se trata de calcular.

La Comisión de Valoraciones de Canarias ha valorado desde su creación una gran cantidad de expedientes en situación de suelo urbanizado en distintos municipios. Todos aquellos expedientes que se valoraron por el Método Residual Estático cuentan con un valor en venta y un valor de construcción, diferente para cada expediente. En función de estos valores de venta y de construcción se puede calcular un factor F para cada expediente ya resuelto, tomando como valor de construcción la suma de los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Con estos datos se calcularía un coeficiente F para cada uno de los expedientes resueltos por la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Una vez calculado ese coeficiente F, el siguiente paso sería tratar esa información. En la Ponencia de la Comisión de Valoraciones se consideró criterio, objetivo y prudente agrupar esos coeficientes por municipios, tipologías y calidades constructivas.

Una vez realizado todo el estudio anteriormente citado, se obtiene la media aritmética de cada uno de los coeficientes F del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, tipología constructiva Viviendas Plurifamiliares entre medianeras, calidad 4, que resulta 0,62805, que es el utilizado en esta valoración.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración, es igual a cero, pues se entiende que es un edificio nuevo.

βi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de cada muestra, adopta un valor según el porcentaje de su vida útil, tomando como vida útil 100 años, y como años trascurridos los de la construcción de cada muestra hasta

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
929

f006754ad103161562407e33710b0c1fZ

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad103161562407e33710b0c1fZ

Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

el año 2016, año de la fecha a efectos de valoración. En función de todo esto, resulta que:

1 – β·F = 1 – 0 x 0,63497 = 1 – 0 = 1

1 – βi·F adopta estos valores, según cada testigo:

Nº	Año construcción o reforma	% transcurrido vida útil	Coeficiente βi	1 – βi·F
1	1988	28%	0,1792	0,88745
2	1998	18%	0,1062	0,93330
3	2016	0%	0	1,00000
4	1994	22%	0,1342	0,91572
5	1966	50%	0,375	0,76448
6	1982	34%	0,2278	0,85693

Y finalmente, la expresión de la fórmula:

$$\frac{1 - b \cdot F}{1 - bi \cdot F} = \frac{1}{1 - bi \cdot F}$$

Queda así, según cada testigo:

Nº	1 / (1 – bi·F)
1	1,12682
2	1,07147
3	1,00000
4	1,09204
5	1,30808
6	1,16696

Que son los coeficientes correctores por antigüedad y estado de conservación a aplicar.

f006754ad1031615624O7e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad1031615624O7e33710b0c1fZ
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
930

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

B) Por superficie con parte proporcional de zonas comunes:

Los testigos utilizados para el cálculo del valor de venta de las viviendas colectivas de carácter urbano en manzana cerrada están referidos en la oferta a superficie construida. Sin embargo, la superficie comparable con la hipotética promoción sería superficie construida con parte proporcional de zonas comunes.

A los efectos de cuantificar los metros cuadrados de las zonas comunes de cada uno de los testigos, se ha computado la superficie que consta como zonas comunes en la Sede Virtual del Catastro.

En el caso de no haberse podido identificar exactamente la finca dentro del edificio para convertir superficie construida en superficie construida con parte proporcional de zonas comunes, se ha multiplicado la superficie construida por 1,15.

VIII.- El cálculo del módulo medio de venta de garaje y trastero de los testigos de vivienda se ha calculado del siguiente modo:

Testigos de plazas de aparcamiento

Para hallar el precio medio de la plaza de aparcamiento se tomaron seis muestras de ofertas de un portal inmobiliario.

Nº	Portal inmobiliario	Localización Las Palmas de Gran Canaria	Precio €
1	https://www.idealista.com	Paseo Tomás Morales n.º 23	18.000,00
2	https://www.idealista.com	C/ Severo Ochoa n.º 22	12.000,00
3	https://www.idealista.com	C/ Antonio María Manrique	13.000,00
4	https://www.idealista.com	C/ Aguadulce n.º 55	18.000,00
5	https://www.idealista.com	C/ Pamochamoso n.º 17	17.100,00
6	https://www.idealista.com	C/ Matías Padrón n.º 97	15.000,00
Media aritmética			**15.516,66667**

Se adopta un valor de **15.516,66667 €/m²c por plaza de aparcamiento**, para detraer del precio de oferta de los testigos de vivienda números 1, 2 y 6.

Testigos de trasteros

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
93

f006754ad103161562407e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad103161562407e33710b0c1fZ

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Para hallar el precio medio del cuarto trastero se tomaron seis muestras de ofertas de diversos portales inmobiliarios.

Nº	Portal inmobiliario Fecha	Localización Las Palmas de G.C.	Superficie construida (m²c)	Precios €
1	https://www.idealista.com 03/03/2017	Calle Pamochamoso n.º 17	11	8.000,00
2	http://www.fotocasa.es 03/03/2017	C/ Malvasía n.º 11	4	6.800,00
3	http://www.fotocasa.es 22/03/2017	C/ Madreselva n.º 82	6	7.000,00
4	http://www.vibbo.com 16/02/2016	C/ Horno de cal n.º 4	8	9.000,00
5	http://www.fotocasa.es 16/02/2016	Avda. Juan carlos I, n.º 27	12	8.000,00
6	http://www.fotocasa.es 22/03/2017	Avenida Pintor Felo Monzon, n.º 15	4	6.500,00

Se obtienen los precios por metro cuadrado construido y se halla su media aritmética.

Nº	Precio	m²c	Módulo €/m²c
1	8.000	11	727,27273
2	6.800	4	1.700,00000
3	7.000	6	1.166,66667
4	9.000	8	1.125,00000
5	8.000	12	666,66667
6	6.500	4	1.625,00000
Media aritmética			**1.168,43435**

Se adopta por tanto un precio de trastero de **1.168,43435 €/m²c**. Así, un trastero de 4 m²c se valora en 1.168,43435 x 4 = **4.673,73740 €**, que se detrae del precio de oferta de los testigos de vivienda números 2, 3 y 6.

f006754ad103161562407e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad103161562407e33710b0c1fZ
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
932

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

IX.- La Hoja de aprecio de la propietaria no se acepta por lo siguiente:

- Plantea una hipotética promoción de vivienda unifamiliar, tipología que permite disminuir el coeficiente K, pasando del 1,40 al 1,20, (sin justificar la medida de esa reducción) y con ello aumentando el valor del suelo.

Aunque esta tipología, unifamiliar, se puede materializar según la ordenanza BH (que también permite la vivienda colectiva), sin embargo, el art 22 del Decreto 1492/2011, aunque permite la disminución del coeficiente en esas tipologías, solo procede *"...en municipios con escasa dinámica inmobiliaria...",* que no es el caso de Las Palmas de Gran Canaria.

- Además, la superficie media de los testigos que utiliza es de 146m^2, superior a la superficie de la finca a expropiar. Sin embargo, si se aplica la edificabilidad media a la superficie de la parcela se obtienen 288m^2 construidos, de lo que se desprende que la tipología de vivienda unifamiliar no es el mejor y mayor uso de la finca, sino el de vivienda colectiva.

- Establece la edificabilidad media en 2,50 m^{2}c/m^{2}s, que resulta de la totalidad de la superficie prevista para dotaciones ya afecta a su destino, lo que no es así a fecha de valoración.

- Establece el Vc en 717,17 €/m^{2}c, al aplicar al módulo MBC2 de 650 €/m^{2}c los coeficientes de actualización de las leyes de presupuestos generales del Estado para 2008, 2009 y 2010 (1,02 x 1,02 x 1,01) y el coeficiente 1,05 del cuadro de la Norma 20 del RD 1020/1993 correspondiente a viviendas unifamiliares de carácter urbano, edificación en linea o manzana cerrada (1.2.2.5). Es criterio de la Comisión de Valoraciones utilizar para el coste de la construcción -no para el Vc- el MBC2 recogido en la Circular 01.04/08, de 08 de febrero, de actualización de la circular 12.04/04, sobre ponencias de valores, para el año 2008, que se fija en 650 €/m^{2}c, al que se aplican también los coeficientes de actualización de las leyes de presupuestos generales del Estado de 2009 y del 2010. Y aparte, se calculan los gastos relativos a tributos que gravan la construcción (de acuerdo con las ordenanzas fiscales de los municipios en relación a las obras que requieren la hipotética promoción), los Honorarios Facultativos (de acuerdo con los baremos orientativos del Colegio de Arquitectos de Canarias y otros profesionales), y otros gastos necesarios (que se suelen estimar en un 3 % del P.E.M.).

Por lo expuesto,

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

953

f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad10316156240 7e33710b0c1fZ

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

SE ACUERDA que el justiprecio del inmueble sito en la confluencia de la plaza de San Nicolás n.º 28 con la calle Domingo Guerra del Río n.º 2 y 4, en el barrio de San Nicolás, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, es de OCHENTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (80.734,51€), cifra a la que hay que aplicar el 5% de premio de afección, por lo que asciende a **OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA Y ÚN MIL EUROS CON VEINTITRÉS EUROS (84.771,23€).**

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer por los particulares afectados recurso potestativo de reposición ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, o alternativamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas de Gran Canaria, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro que consideren pertinente.

Por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa."

Y para que surta los efectos oportunos expido la presente en Las Palmas de Gran Canaria, haciendo constar que la aprobación del acta no se incluyó en el orden del día de esa sesión, por lo que su aprobación está pendiente de la próxima sesión de la Comisión.

LA PRESIDENTA [redacted] **LA SECRETARIA** [redacted]

f006754ad1031616562407e33710b0c1IZ
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad1031616562407e33710b0c1IZ
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Gobierno de Canarias

Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial

Comisión de Valoraciones de Canarias

Adjunto le remito certificación del acuerdo adoptado por la Comisión de Valoraciones de Canarias de 06 de noviembre de 2019, relativo al expediente **88/2016 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UN INMUEBLE SITO EN LA CONFLUENCIA DE LA PLAZA DE SAN NICOLÁS N.º 28 CON LA CALLE DOMINGO GUERRA DEL RIO N.º 2 Y 4, EN EL BARRIO DE SAN NICOLÁS, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**, indicándole que por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa

Así mismo se adjunta documentación relativa a los testigos tomados en cuenta para el cálculo del valor en venta.

Las Palmas de Gran Canaria,

LA SECRETARIA DE LA COMISION DE VALORACIONES DE CANARIAS

[redacted]

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

C/Profesor Agustín Millares Carló, 22
Edificio Servicios Múltiples I - 5ª planta
928 115 227/231 928 306 886 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

D006754ad108161 70ee07e30060b0c1fb

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=D006754ad108161 70ee07e30060b0c1fb

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

testigo 1

idealista

El anunciante prefiere ser contactado sólo por teléfono

677 391 016

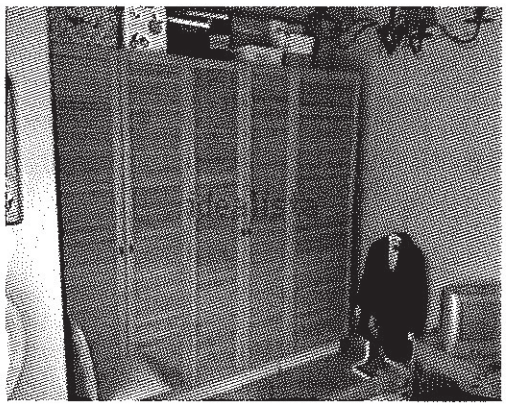
Particular "maxi"

Anuncio 30061920

Piso en venta en avenida Primero de Mayo, 9, Carretera del Centro, Las Palmas de Gran Canaria

175.000 € 110 m² 3 hab. 2ª planta interior

Hipoteca 449 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca



Comentario del anunciante

Disponible en: Español

"la casa esta buen situada, céntrica de vegeta y triana, vendo por estar residiendo en otro lado."

Publicidad



idealista/hipotecas

Te ayudamos a conseguir la mejor hipoteca. Compara ofertas de bancos y elige las que más se adapten a tus

Ver fotos en modo:

Mosaico | Grande



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
936

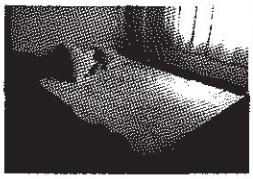
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=I006754ad108160d91d07e31200b0c1fe

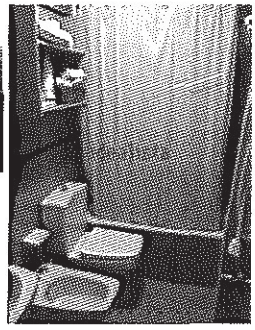
I006754ad108160d91d07e31200b0c1fe

Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895 22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

testigo 1





necesidades. Y si quieres te asesoramos y hacemos todo el papeleo por ti. Servicio gratuito y sin compromiso.

Posible cuota de la hipoteca

449 eur/mes

www.idealista.com/hipotecas/

¿Te darán el préstamo?

Solicitar tu hipoteca

Características básicas

110 m² construidos, 95 m² útiles
3 habitaciones
2 baños
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación norte

Edificio

Planta 2ª interior
Con ascensor
Certificación energética: inmueble exento

Estadísticas

Anuncio actualizado el 27 de noviembre

i006754ad108160d91d07e31200b0c1fe
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=i006754ad108160d91d07e31200b0c1fe

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
937
Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

testigo 2

Publicar Anuncio

(/login.php?ref=/inmuebles/venta/departamento/piso-en-calle-primero-de-mayo/18806620?utm_source=pisos.mitula.com|utm_medium=referral)

Tixuz ¿Que estas buscando?

Piso en calle Primero de Mayo

(https://www.facebook.com/TixuzWeb)

(https://twitter.com/tixuz_com)

(https://google.com/+Tixuz)

(https://youtube.com/Tixuz)

€ 175,000 EUR Provincia: Islas Canarias, Municipio: Las Palmas de Gran Canaria, Hace 3 meses



(/gallery/2/1880662

i00675 4ad108160d91d07e31200b0c1fe

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=i00675 4ad108160d91d07e31200b0c1fe

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
938

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

testigo 2



(/gallery/2/18806620) (/gallery/2/18806620) (/gallery/2/18806620) (/gallery/2/18806620) (/gallery/2/188

Ver mas fotos > (/gallery/2/18806620)

(https://www.facebook.com/Tixuz_com)

(https://twitter.com/tixuz_com)

(https://google.com/+Tixuz)

(https://youtube.com/Tixuz)

Baños: 1Palmas De Gran Canaria (las), C/. PRIMERO DE MAYO, 71 m2, 2 habitaciones, 1 baños, casi nuevo, garaje, trastero, Ascensor, 175000 eur., MODERNO EDIFICIO, AMPLIO, LUMINOSO, BUEN ESTADO, 2 DORMITORIOS, BAÑO, COCINA, SALÓN, GARAJE Y TRASTERO, ref. PRIMERO DE MAYO.

Fuente: www.vibbo.com (http://www.vibbo.com/las-palmas/piso-en-calle-primero-de-mayo/a99504994/)

Me gusta Compartir Sé el primero de tus amigos en indicar que le gusta esto.

G+1 Recomendar esto en Google

Twittear

Piso (/piso) calle (/calle) Primero (/primero) Mayo (/mayo)

Contactar al Vendedor

Imagen no disponible

Usuario sin registrar

Contactar al Vendedor | Reportar

¿No encontraste lo que buscabas?, ¿Que estas b

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
439

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=i006754ad108160d91d07e31200b0c1fe

i006754ad108160d91d07e31200b0c1fe

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

testigo 3

idealista

928 431 414

Profesional - Mariam Mañueco
HZ TRIANA

Piso en venta en avenida Primero de Mayo, 13, Carretera del Centro, Las Palmas de Gran Canaria

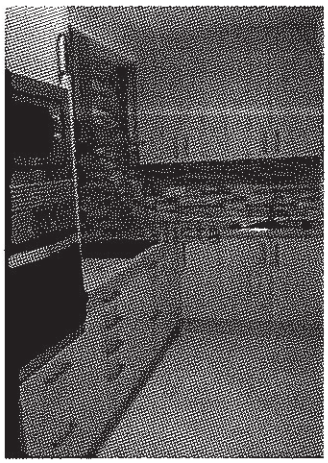
HZ Triana

195.000 € 111 m² 4 hab. 1ª planta exterior

Hipoteca 500 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca

Bravo Murillo 5 Las Palmas de Gran Canaria 35003





Precio

195.000 eur

1.757 eur/m²

Recibir aviso si baja de precio

¿Quieres saber si está caro o barato?

Infórmate antes de negociar

Comprar estimación de precio

Gastos de comunidad 45 eur/mes

idealista/hipotecas

Te ayudamos a conseguir la mejor hipoteca. Compara ofertas de bancos y elige las que más se adapten a tus necesidades. Y si quieres te asesoramos y hacemos todo el papeleo por ti. Servicio gratuito y sin compromiso.

Posible cuota de la hipoteca

500 eur/mes

www.idealista.com/hipotecas/

¿Te darán el préstamo?

24/04/2017 11:43

i00675f4ad108160d91d07e31200b0c1fe

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=i00675f4ad108160d91d07e31200b0c1fe

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

940

Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
22/11/2019 12:31
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

testigo 3

Solicitar tu hipoteca

Características básicas

111 m² construidos
4 habitaciones
2 baños
Segunda mano/buen estado
Trastero
Orientación sur

Edificio

Planta 1ª exterior
Con ascensor
Certificación energética: G (IPE no indicado)

Ver fotos en modo:

Mosaico | Grande

Estadísticas

Anuncio actualizado el 21 de abril

Ver número de visitas y contactos de este anuncio

24/04/2017 11:43
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: Fecha/hora:

i0067754ad108160d91d07e31200b0c1fe

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=i0067754ad108160d91d07e31200b0c1fe

ENTRADA
2019 - 169895
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

testigo 4

idealista

928 432 046

Profesional

Piso en venta en avenida Zona Primero de Mayo (Las Palmas de G.C.), Carretera del Centro, Las Palmas de Gran Canaria

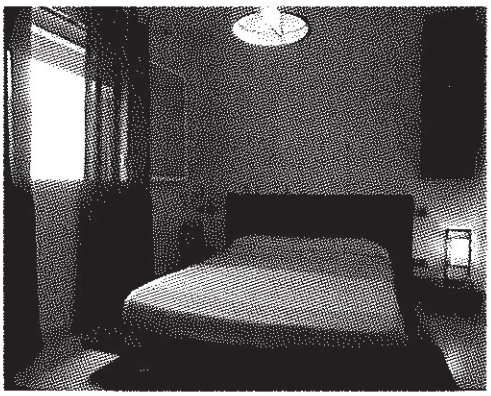
RE/MAX Grupo Arcoiris

avenida jose mesa y lopez 63 Las Palmas de Gran Canaria 35010

80.000 € 63 m² 2 hab. Bajo interior

Hipoteca 205 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca







Comentario del anunciante

Disponible en: Español

"Piso en ZONA DE PRIMERO DE MAYO (Trasera de C/Concha Espina). Vivienda en planta baja con acceso directo a calle peatonal. Consta de salón-comedor, cocina con solana, baño y dos dormitorios. Muy bien ubicada con todos los servicios en sus alrededores, supermercados, centro de salud, etc. A un paso de la zona comercial de Triana y Vegueta. Ideal inversores. Los gastos de notaria, registro e impuesto no están incluido en el precio."

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
942

i006754ad108160d91d07e31200b0c1fe

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=i006754ad108160d91d07e31200b0c1fe

Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

testigo 5

idealista

928 247 814
| 636 597 116
Particular · Inma González Rodríguez
Anuncio 25179221

Piso en venta en avenida Primero de Mayo, 15, Carretera del Centro, Las Palmas de Gran Canaria

185.000 € 105 m² 3 hab. 2ª planta exterior

Hipoteca 474 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca



Precio

185.000 eur

1.761,905 eur/m²

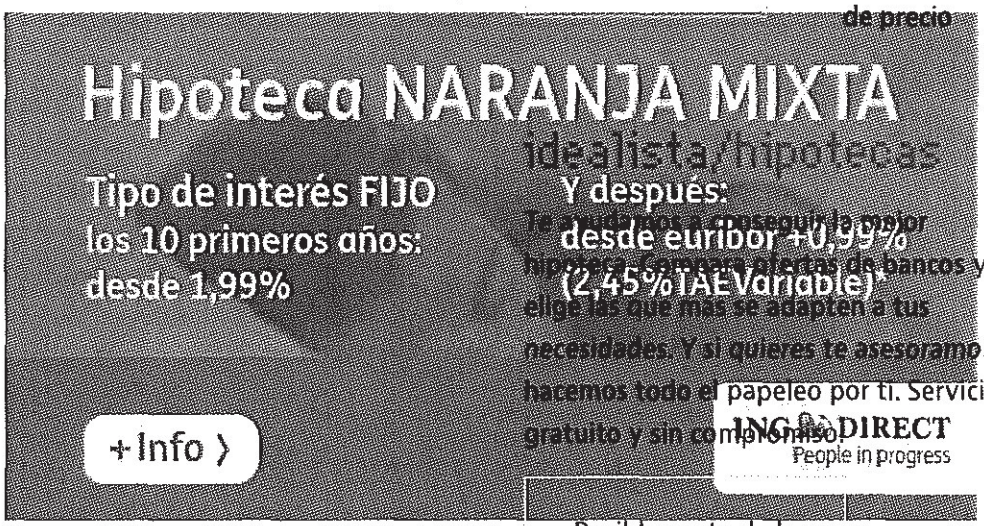
Recibir aviso si baja de precio

¿Quieres saber si está caro o barato?

Infórmate antes de negociar

Comprar estimación de precio

Publicidad



Posible cuota de la hipoteca

474 eur/mes

www.idealista.com/hipotecas/

Ver fotos en modo:

Mosaico | Grande

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

943

i006754ad108160d91d07e31200b0c1fe

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=i006754ad108160d91d07e31200b0c1fe

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

testigo 6

idealista

928 367 242

Profesional - Andrea Zwanck

Piso en venta en calle buenos aires, Triana, Las Palmas de Gran Canaria

RE/MAX Cony Overseas

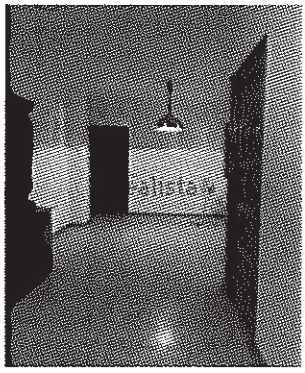
129.900 € 80 m² 3 hab. Bajo exterior

Hipoteca 333 eur/mes - www.idealista.com/hipotecas/ Solicitar hipoteca

General Vives 51 Las Palmas de Gran Canaria 35007







Comentario del anunciante

Disponible en: Español

"ZONA TRIANA- Acogedor piso en la calle Buenos Aires. Vivienda en planta baja pero con cierta altura, muy tranquilo. Incluye en el precio un cuarto trastero y ademas tenemos la posibilidad de plaza de garaje en el mismo edificio con el mismo propietario. Tiene dos patios de uso y disfrute. Una de la habitaciones tiene un armario empotrado de 3m de largo hecho a medida. En buen estado. Azotea transitable con cuarto pileta (trastero). No dudes en venir a visitar, oportunidad magnífica para vivir ...

i006754ad108160d91d07e31200b0c1fe

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=i006754ad108160d91d07e31200b0c1fe

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

944

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Gobierno de Canarias

Justificante de salida

SIR SISTEMA DE INTERCONEXIÓN DE REGISTROS

GOBIERNO DE CANARIAS

REGISTRO DE ENTRADA/SALIDA

S.G.T. POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD GC

Tipo de Salida Externa
Ejercicio 2019

PRESENTACION
Signatura
Fecha 21/11/2019
Hora 16:43:16

REG. E/S	
Nº General	581876
Nº Registro	PTSS/16262
Fecha	21/11/2019
Hora	16:43:16

Administración origen

A05017178	SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
O00009830	S.G.T. DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
26.40.60.00	COMISION DE VALORACIONES DE CANARIAS

Administración destino

L01350167	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
O00004148	REGISTRO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Documento	Tamaño	Validez	Huella digital
AYUNTAMIENTO DE LPGC 88-16	194 Kb	Original	SHA-256:da3de3a8ae33758170d012018b392e2db91ca85a7226a68ad692ed1eb1e6e131

Anexo	Tamaño	Validez	Huella digital
C 88 2016 PLAZA SAN NICOLAS ANEXO 15	3 Mb	Original	SHA-256:094fe25ad58f27248ef21c28673cef0e5438a4411dfd2d3162386bc7a6fe7599
88-2016 San Nicolás_testigos.pdf	2 Mb	Copia electrónica auténtica	SHA-256:c7708c07b16bc6a0f4f32acd7c1281e5e8a3de43b23b098bed5f34debb49ed97

8000754ad10a16117b9f07e32f40b0c1fi

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=8000754ad10a16117b9f07e32f40b0c1fi

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

945

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Gobierno de Canarias

Justificante de salida

SIR SISTEMA DE INTERCONEXIÓN DE REGISTROS

GOBIERNO DE CANARIAS
REGISTRO DE ENTRADA/SALIDA
S.G.T. POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD GC

Tipo de Salida Externa
Ejercicio 2019

PRESENTACION
Signatura
Fecha 21/11/2019
Hora 16:43:16

REG. E/S	
Nº General	581876
Nº Registro	PTSS/16262
Fecha	21/11/2019
Hora	16:43:16

Resumen ACUERDO DE LA CVC DE 06/11/2019. EXPTE. 88/2016
Observaciones

Otros datos

Tipo de transporte	**Número de transporte**
Fecha documento	**Referencia**
Usuario [redacted]	**D.N.I. Usuario**

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, a 22 de noviembre de 2019

8006754ad10a1617b907e32f40b0c1f1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=8006754ad10a1617b907e32f40b0c1f1

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
946

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 169895
REGISTRO GENERAL
22/11/2019 12:31
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 188587/2019

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ORVE ELL

Titular o Interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	Sin documento
GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL	

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	Las Palmas de Gran Canaria	35004

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	LEON Y CASTILLO	200				4	

Teléf./Fax	Correo Electrónico

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Vía Telemática

Documentos Aportados

- CERTIFICADO DE LA COMISIÓN DE VALIRACIÓN EXPTE. 88/2016
- ANEXO
- ANEXO
- ORVE 1876-2618

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

En Las Palmas de Gran Canaria a 22 de noviembre de 2019

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

"La firma implica la aceptación plena y sin reservas de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria pueda utilizar, tanto el número de teléfono como la dirección de correo electrónico, como datos para la identificación del ciudadano en su relación con el Ayuntamiento por medios electrónicos, y el reconocimiento que los datos proporcionados han sido introducidos de forma voluntaria y responden con veracidad a la situación real de titularidad, debiendo comunicar cualquier modificación que afecte a los mismos."

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL

g00675 4ad10a1612afc07e3314 0b0c1IZ

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=g00675 4ad10a1612afc07e3314 0b0c1IZ

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2019 - 169895
22/11/2019 12:31

Excelentísimo Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

"El responsable del tratamiento de sus datos es AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. Sus datos serán tratados con la finalidad de gestión de su solicitud. La legitimación para el uso de sus datos está basada en el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable. No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal. Los datos serán destruidos una vez realizado el trámite y/o finalizados los períodos legales de conservación.
En el caso de aportar datos personales de terceras personas, el firmante declara que los datos de terceros son ciertos y que se ha informado y obtenido el consentimiento para el tratamiento de datos por parte de esta entidad eximiendo a AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA de cualquier responsabilidad por dicho incumplimiento.
Los interesados podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad dirigiéndose a los Registros Generales del Ayuntamiento, mediante la sede electrónica, sedeelectronica.laspalmasgc.es, o remitirlos por correo postal o electrónico. Igualmente, puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos si considera que sus derechos han sido vulnerados. Dato de contacto del Delegado de Protección de Datos: protecciondedatos@ayto.laspalmasgc.es.
Puede consultar/solicitar información ampliada sobre protección de datos en http://www.laspalmasgc.es/es/otras-secciones/privacidad/"

g00675 4ad10a1612afc07e33140b0c1fZ

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=g00675 4ad10a1612afc07e33140b0c1fZ

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

947

Documento firmado por:	Fecha/hora:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ORVE ELL

(04) Servicio de Urbanismo

Nº Registro: 2019 - 169895 22/11/2019

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

RECIBO DE PRESENTACIÓN

A fecha 22/11/2019, a las 12:30 horas, se ha presentado presencialmente, el apunte que sigue en el LIBRO GENERAL DE REGISTRO DE ENTRADA de esta entidad.

Datos Generales

Nº Anotación Registral: 2019 - 169895
Fecha y Hora de Registro de Entrada: 22/11/2019 12:31:00
Nº Solicitud: 2019-188587

Titular o Interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	Sin documento
GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL	

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	Las Palmas de Gran Canaria	35004

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	LEON Y CASTILLO	200				4	

Teléf./Fax	Correo Electrónico

Extracto

ASUNTO: ORVE ELL
EXPONE:
SOLICITA: se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

Documentos Aportados

- 0QyA4OCAyMDE2IFBMQVpBIFNBTiBOSUNPTEFTIEFORVhPIDE1qwz031.pdf - 4D192E0FFD63B7C5A06ED744C6A83781BE3EB8EB
- 1QVIVTIRBTUlFTIRPIERFIExQR0MgODgtMTYyKTrR1.pdf - 43C417944F57BD538B74FB96459AC24849958577
- 388-2016SanNicolistestigos1.pdf - 5B2FCC5E07A6A6FA18B927D62836BDBE853E58B1
- 2JustificanteS581876PTSS16262211120191643162019112 2.0956181.pdf - 3B3BE7DC2BB68ECBB1419790AFCD13E266CC1911
- Solicitud - Instancia.pdf - AB1143C575C9E4242D81639AD506988CC4678F92

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

945

Documento firmado por:	Fecha/hora:

2006754ad114160236f07e33df0b0c1fy

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=2006754ad114160236f07e33df0b0c1fy

16024 [illegible]

ENTRADA
2016 - 74663 17/05/2016
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 78735/2016

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Asunto General (No Catalogado)

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	DNI /NIF
[redacted]	[redacted]

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	LAS PALMAS D GRAN CANARIA	35017

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	[redacted]	50					2

Teléf./Fax	Correo Electrónico
928242074	

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Correo Ordinario

- Domicilio del Interesado

Documentos Aportados

- SOLICITUD DE EJERCICIO DE DERECHO A SER EXPROPIADO CON ADVERTENCIA DE MORA DE 8.159,50 METROS CUADRADOS
- DOC Nº 1-COPIA DE PODERES DE REPRESENTACIÓN
- DOC Nº 2-NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1
- DOC Nº 3-PLANOS Y CD CON LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Expone

SOLICITUD DE EJERCICIO DE DERECHO A SER EXPROPIADO CON ADVERTENCIA DE MORA DE 8.159,50 METROS CUADRADOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO CUYA CALIFICACIÓN ES DOTACIONAL (ESPACIO LIBRE).

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida y, en base a lo expuesto, documentación aportada, normas generales y municipales que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto

En Las Palmas de Gran Canaria a 17 de mayo de 2016

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
SERVICIO DE URBANISMO
20 MAYO 2016
REGISTRO DEPARTAMENTAL
Nº ENTRADA: 2897

Fdo.: [redacted]

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley.
En caso de que en este documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.
Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección: c/ León y Castillo, 270, 35005 Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta entidad

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presupuesto

Documento firmado por:	Fecha/hora:
PODRIGO [redacted]	17/05/2016 12:24
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (VENTANILLA VIRTUAL)	17/05/2016 12:24

950

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=t006754ad10a110f46707e0294050d18h

t006754ad10a110f46707e0294050d18h

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 74663
17/05/2016

"La firma implica la aceptación plena y sin reservas de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria pueda utilizar, tanto el número de teléfono como la dirección de correo electrónico, como datos para la identificación del ciudadano en su relación con el Ayuntamiento por medios electrónicos, y el reconocimiento que los datos proporcionados han sido introducidos de forma voluntaria y responden con veracidad a la situación real de titularidad, debiendo comunicar cualquier modificación que afecte a los mismos."

Fdo. [redacted]

Excelentísimo Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

t006754ad10a110f46707e0294050d18h

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=t006754ad10a110f46707e0294050d18h

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley.
En caso de que en este documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.
Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección: c/ León y Castillo, 270, 35005 Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta entidad.

[redacted]
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (VENTANILLA VIRTUAL)
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Fecha/Hora 17/05/2016
Órgano de Gestión Presupuestaria

951

AL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Asunto: **Ejercicio del derecho a ser expropiado -advertencia de mora- de 8.159,50 m² de suelo urbano consolidado cuya calificación es dotacional (espacio libre)**

[redacted], con DN[redacted]T, mayores de edad y dirección, a efectos de notificaciones, en la Calle [redacted]2, Las Palmas de Gran Canaria, en su nombre y en representación de [redacted] según se acredita mediante poderes de representación que se acompañan como **documento nº1**, ante el Ayuntamiento comparezco y a tal efecto:

EXPONGO

PRIMERO **De la titularidad, descripción y superficie de la finca de nuestra propiedad**

Los firmantes de este escrito somos titulares de la finca registral 51.496 situada en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria. De acuerdo con la nota simple informativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria nº 1, se acompaña como **documento nº2**, los datos registrales son los siguientes:

FINCA Nº 51.496: DATOS REGISTRALES					
Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Superficie	
				Construida	Terreno
2.329	749	16	1ª	276,80 m²	9.940 m²

La descripción de la finca es la siguiente:

URBANA: NÚMERO CUATRO.- CASA VIVIENDA, que es lo principal del inmueble, garajes y un pabellón para el guardián, con cancha de tenis y jardín y terreno libre, situado donde la llaman la Data, en el pago de Tafira, del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, en zona urbanizada de la misma, hoy calle El Greco, número veintitrés. Ocupa una superficie de nueve mil novecientos cuarenta metros cuadrados. corresponde a dichas edificaciones de casa, garajes y pabellón, doscientos sesenta y seis metros y ochenta decímetros cuadrados y siendo el resto terreno libre.

LINDEROS:

***al NORTE**, o izquierda entrando con una calle sin nombre.*

***al SUR**, o derecha con trozos de terrenos de doña María de los Dolores Quintana y Nava, que lleva a medias con Andrés Ramírez y herederos de don Juan Vera.*

***al ESTE**, o espalda, con lo que fue serventía del rodadero y es hoy el camino de los Lagares.*

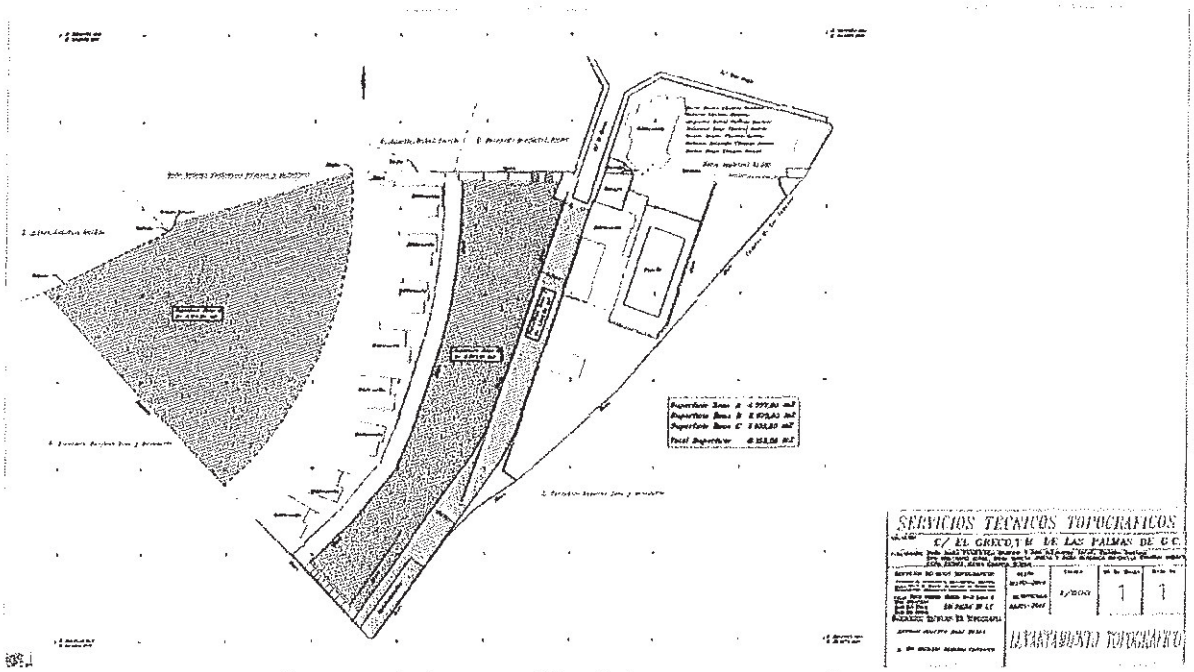
***y al OESTE**, o frontis con una calle llamada el Greco.*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
952



Emplazamiento de los terrenos

Aportamos como **documento nº3** levantamiento topográfico de doña María [redacted], ingeniero técnico en topografía, colegiado nº [redacted] del Ilustre Colegio Oficial de Ingenieros técnicos en topografía donde se acredita que la superficie de los tres ámbitos cuya calificación es dotacional asciende a 8.159,50 m^2.

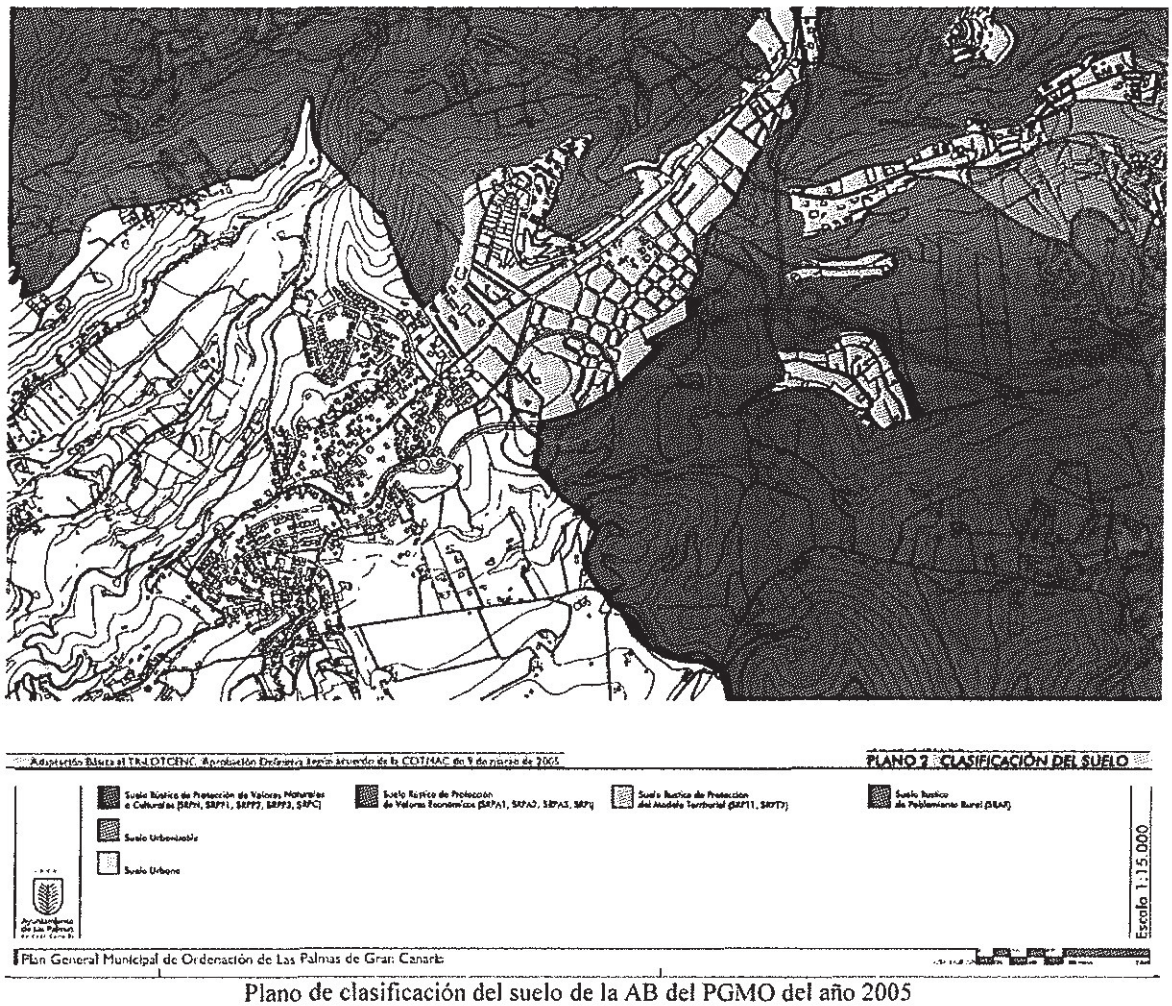


Levantamiento topográfico de las zonas a expropiar

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
953

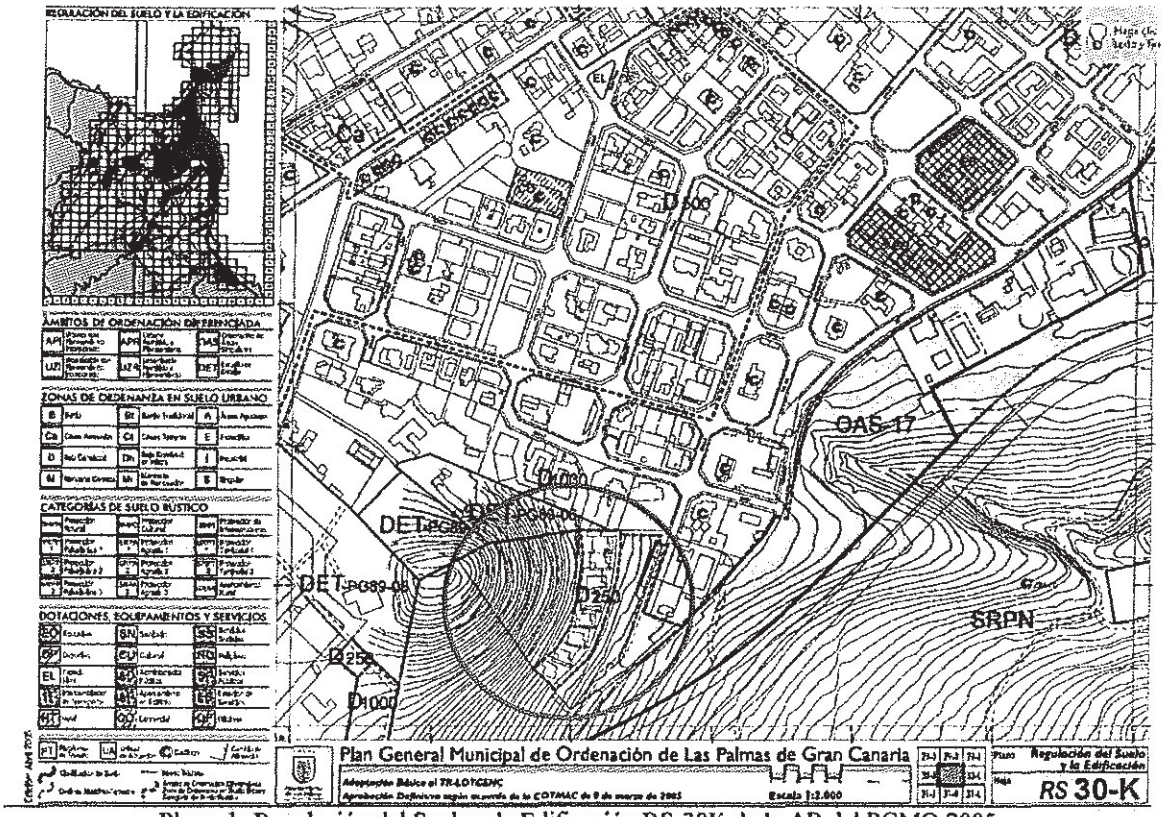
SEGUNDO **De las determinaciones urbanísticas contenidas en el planeamiento vigente en relación con la finca de nuestra propiedad**

La Adaptación Básica, modificaciones puntuales y Convenios Urbanísticos del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante, **AB-PGMO'05**) fue aprobado definitivamente, y de forma parcial, mediante acuerdo adoptado, en sesión celebrada el 9 de marzo de 2005, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. Posteriormente, por Orden de 20 de abril del Director General de Urbanismo se inserta el referido acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias número 80, de 25 de abril de 2005. La normativa urbanística y anexo (fichas de ámbitos de ordenación diferenciada) de la **AB-PGMO'05** al TR-LOTENc'00, se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 55 (Fascículos I, II y III), de fecha 29 de abril de 2005.



Plano de clasificación del suelo de la AB del PGMO del año 2005

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
954



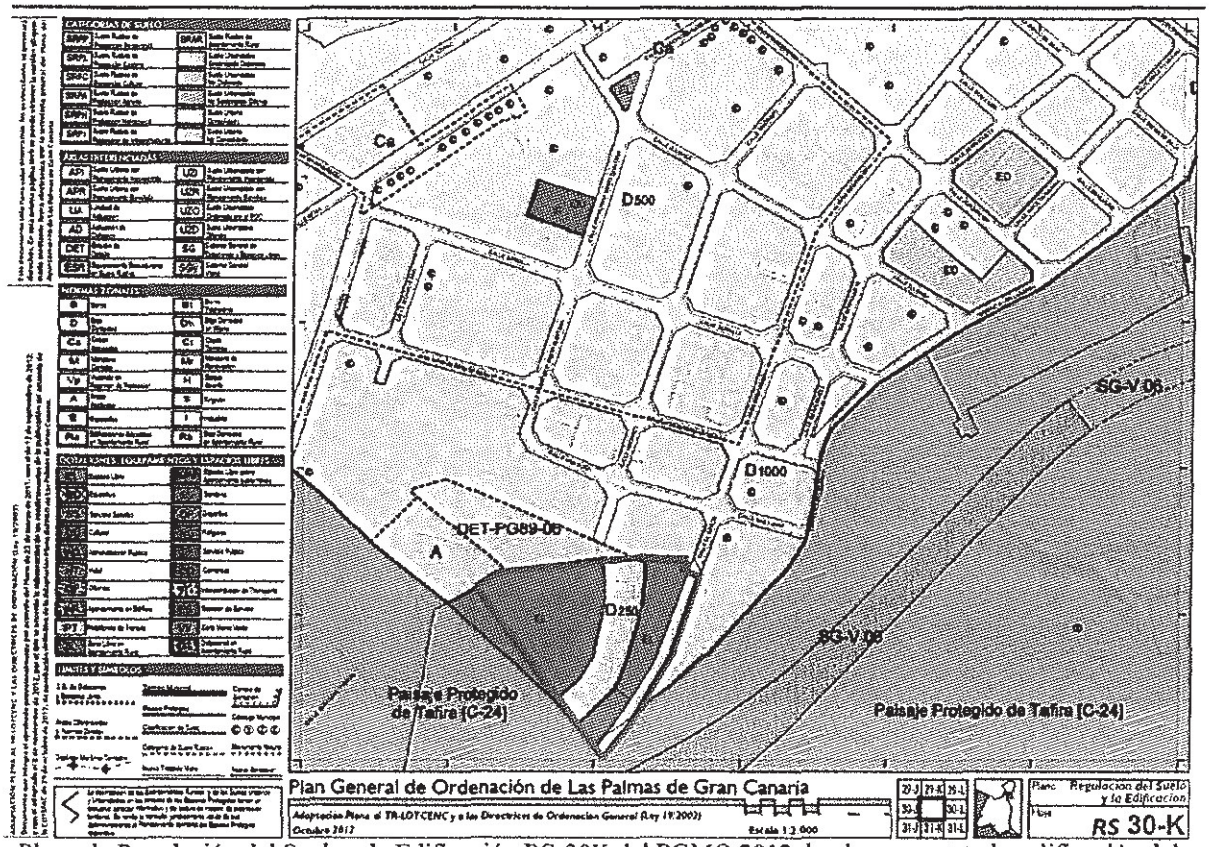
Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-30K de la AB del PGMO 2005

Tal como se constata de la consulta de la AB-PGMO'05 el suelo de referencia estaba clasificado como **suelo urbano**, categorizado como **suelo urbano consolidado**, destinado a espacio libre, por tanto, calificado como dotacional (aunque se integraba en un **sistema general** al estar incluido dentro del ámbito de ordenación diferenciada OAS - 17).

Por resolución del Director General de Ordenación del Territorio se publicó en el Boletín Oficial de Canarias número 237, de 4 de diciembre de 2012, el acuerdo adoptado, en sesión celebrada el 29 de octubre de 2012, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, por el que se aprobó definitivamente la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al TR-LOTENc'00, y a las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2009, de 14 de abril, con las modificaciones y convenios urbanísticos incorporadas al mismo.

Posteriormente, mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 158, de fecha 12 de diciembre de 2012, se efectuó la publicación del articulado de las Normas del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria y su Anexo en los términos establecidos en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, anteriormente mencionado.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
955



Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-30K del PGMO 2012 donde se constata la calificación del suelo como dotacional: espacio libre

Consultado el plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-30K correspondiente al planeamiento vigente, se deduce que parte de los terrenos de la finca registral 51.496 están clasificados como urbanos y categorizados como suelo urbano consolidado.

A efectos de indagar en la calificación del suelo hemos de consultar los correspondientes planos que aportan esa información. En el presente supuesto el plano que se ha de tener en cuenta es el de Regulación del Suelo y la Edificación RS-30K, en el que detectamos que sobre la parcela de referencia están las siglas **EL** que se corresponde con espacio libre público, es decir, con un dotacional.

En síntesis, los terrenos de parte la finca registral 51.496 están clasificados como suelo urbano, categorizados como suelo urbano consolidado (SUCU) y calificados como dotacional: **EL.**

TERCERO <u>Del deber de obtener mediante expropiación los terrenos de nuestra propiedad</u>

Como quiera que 8.159,50 m^2 de los bienes y derechos referidos que se integran en la finca de nuestra propiedad están calificados por el vigente plan general como dotacional -espacio libre- y están ubicados en suelo urbano consolidado, los mismos se deberán obtener por expropiación.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
956

Obviamente, el justiprecio será el que se derive del correspondiente expediente expropiatorio.

CUARTO **Del ejercicio del derecho a ser expropiados en relación con los terrenos de la finca de referencia, calificados de espacio libre**

Dada la claridad y precisión de las reseñadas determinaciones del PGO, es indubitado que los terrenos de la finca de nuestra propiedad están clasificados como suelo urbano, categorizados como suelo urbano consolidado y calificados como dotacional. Pues bien, el número 1 del artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, dispone que transcurridos tres años desde la aprobación del planeamiento que legitime la expropiación sin que se hubiera iniciado el correspondiente expediente, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán advertir de esta demora a la Administración competente para la ejecución del Plan.

Asimismo, el número 2 del referido artículo 163 dispone que transcurridos dos meses desde la formulación de la advertencia prevista en el número anterior sin que se le hubiera notificado por la Administración competente la hoja de aprecio, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán formular ésta a dicha Administración, determinando su presentación la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y, de no ser aceptada dentro del mes siguiente, dirigirse directamente a la Comisión de Valoraciones de Canarias, que fijará el justiprecio.

Por todo ello,

SOLICITO

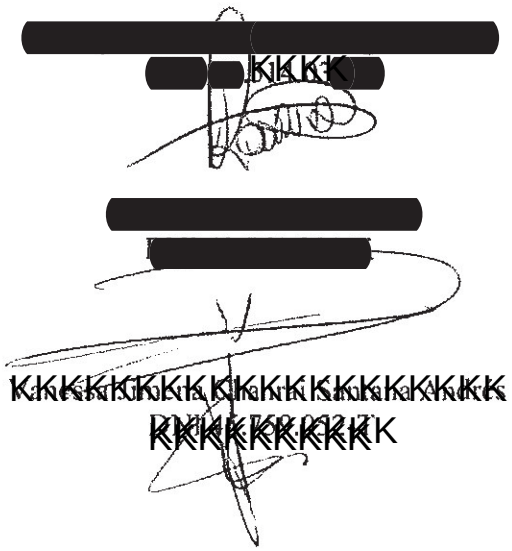
Que, a la vista de que se ha superado el plazo previsto en el artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria tome en consideración la presente **ADVERTENCIA DE MORA** y nos remita la hoja de aprecio correspondiente a la expropiación de los 8.159,50 m^2 correspondientes a parte de los terrenos de la finca registral 51.496 situada en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria que están clasificados como suelo urbano, categorizados como suelo urbano consolidado y calificados como dotacional.

Si transcurridos dos meses desde la formulación de la presente advertencia de mora, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria no nos hubiera notificado la citada hoja de aprecio, procederemos a formularla con lo que su presentación, por ministerio de la Ley,

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
957

determinará la iniciación del expediente de pieza separada para la fijación del justiprecio expropiatorio.

Las Palmas de Gran Canaria, 12 de mayo de 2016.



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

DOCUMENTO Nº 1

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CV5600644

12/2015

[redacted]
NOTARIO
[redacted]da.- 28003 MADRID
Telf.: 91 442 81 88/ 83 65 - Fax: 91 442 88 00
Móvil: 676 48 38 26
E-mail: eafranch@notariado.org

N.-

PODER ESPECIAL

NUMERO MIL CIENTO DOCE.----------

En Madrid, a veintiuno de Abril de dos mil dieciséis.----------

Ante mí, [redacted] Notario de ésta Capital y de su Ilustre Colegio, con residencia en la misma,----------

---------- COMPARECENCIA: ----------

DOÑA [redacted] nacida en Las Palmas de Gran Canaria el día 18 de noviembre de 1944, mayor de edad, de nacionalidad española, casada en régimen legal de gananciales con Don Jose [redacted], jubilada, vecina de Madrid, con domicilio en la calle [redacted], número [redacted] con D.N.I. [redacted].----------

---------- INTERVIENE ----------

En su propio nombre y derecho.----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

959

Tiene, a mi juicio, capacidad para esta escritura de PODER.----------

DISPOSICIONES:----------

Que confiere poder en favor de su hijo DON [redacted] mayor de edad, de nacionalidad española, y con D.N.I. y NIF número [redacted] en relación a toda clase de bienes inmuebles, titularidad de la poderdante, ubicados en cualquier término de las Islas Canarias, pueda en su nombre y representación, ejercitar las siguientes FACULTADES:----------

1.- ADMINISTRACIÓN.----------

Administrar, en los más amplios términos, bienes inmuebles; arrendar los susceptibles de serlo a las personas, por los plazos, precios y con los demás pactos y condiciones, cláusulas y contraprestaciones que se estimen; desarrendarlos y despedir y desahuciar inquilinos, colonos, precaristas y cualesquiera otros ocupantes; resolver y rescindir los contratos celebrados y vigentes; efectuar reparaciones ordinarias y extraordinarias. Hacer declaraciones de edificación y plantación, deslindes, amojonamientos, agrupaciones y segregaciones, incluso establecimiento de propiedad

Ayuntamiento de ~~Las Palmas~~ de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

960

horizontal, con señalamiento de cuotas, estatutos y ordenanzas, así como nombramiento de cargos, en su caso; realizar, en fin, cuanto más por Ley, doctrina, jurisprudencia y costumbre se considere incluido en la más amplia facultad de administrar.--

2.- JUDICIAL.----------

Comparecer ante toda clase de jueces, Juzgados, Tribunales, Oficinas, funcionarios, Dependencias, Centros, Delegaciones, Ministerios, Magistraturas, Organismos y Autoridades de cualquier ramo, grado (incluso ante el Tribunal Supremo y Tribunal Constitucional), y jurisdicción (gubernativa, contencioso y económico administrativas, social o del trabajo, de la economía, la agricultura, la vivienda, sindical, de abastecimientos y trasportes, o cualquier otra, ya creada o que en lo sucesivo se establezca), en toda clase de juicios, expedientes, litigios y procesos de expropiación interdictos y retractos y, en suma, en cuantos asuntos interese con facultad para

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
961

presentar demandas, denuncias, querellas, escritos, instancias y solicitudes y ratificarse en todo; celebrar actos de conciliación, con avenencia o sin ella; proponer y practicar pruebas; recusar y tachar, transigir y allanarse; desistir y renunciar al ejercicio de acciones civiles; someterse a competencias; hacer cobros, pagos y consignaciones; pedir desahucios, lanzamientos y posesión de bienes; pedir, prestar, alzar o cancelar embargos y anotaciones preventivas, autorizaciones judiciales y expedientes de liberación de dominio; absolver posiciones y prestar confesión en juicio; hacer y contestar toda clase de requerimientos notariales y, en definitiva, seguir el litigio, juicio, proceso o expediente por sus peculiares trámites, naturales incidentes e incidencias y oportunos recursos, aun ante el Tribunal Supremo y Tribunal Constitucional, incluso de revisión, reposición, gubernativo, casación, apelación, injusticia notoria, amparo y cuantos más hubiere, hasta obtener auto, sentencia o resolución firme y su cumplimiento. Nombrar abogados y procuradores de los Tribunales, con las facultades exigidas en el orden judicial.----------

Y todo lo dicho, aunque se incida en la figura

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
962

jurídica del autocontrato, o exista contraposición de intereses, doble o múltiple representación, o intereses opuestos.----------

COPIAS.- Obtener copias de esta escritura y de todos aquellos documentos en que esté interesada la poderdante.----------

De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, quedan debidamente informados y aceptan la incorporación de sus datos personales a los ficheros automatizados existentes en mi Notaría, que se conservarán en la misma con carácter estrictamente confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento.----------

Hago las reservas y advertencias legales y reglamentarias.----------

Lee esta escritura el compareciente por sí, haciendo uso del derecho que para ello previamente les he informado tiene, habiéndole comunicado yo el Notario el contenido del instrumento con la extensión necesaria para el cabal conocimiento de su

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
963

alcance y efectos, atendidas sus circunstancias, que manifiesta haber quedado debidamente informados, prestan su consentimiento a la misma libremente, la encuentra conforme, la otorga y firma.----------

De identificarles por sus D.N. de Identidad reseñados, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que este otorgamiento se adecúa a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de la otorgante, y de todo lo demás consignado en este instrumento público, que queda extendido en tres folios de papel timbrado del Estado, para uso exclusivo de documentos notariales, serie CV, números el del presente y sus dos posteriores en orden correlativo. DOY FE.----------

Está la firma de la compareciente.----------

Signado. [redacted]----------

Rubricado.----------

Sellado.----------

Aplicación Arancel (Ley 8/89)----------

Bases de cálculo: SIN CUANTÍA----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
964

CV5600641

12/2015

ES COPIA DE SU ORIGINAL, Y PARA LA COMPARECIENTE, LA EXPIDO EN CUATRO FOLIOS DE PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES, SERIE CV, NÚMEROS EL DEL PRESENTE Y LOS TRES POSTERIORES EN ORDEN. MADRID A VEINTIUNO DE ABRIL DE DOS MIL DIECISEIS. DOY FE.

FE PÚBLICA NOTARIAL
CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO ESPAÑOL
NOTARIADO EUROPA
NIHIL PRIUS FIDE
0216975496

Notaria de D. ENRIQUE A. FRANCH QUIRALTE
NIHIL PRIUS FIDE
MADRID

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
965

CS1804878

09/2015

DAVID GRACIA FUENTES
NOTARIO
Triana, 22 - 1º A
Telf.: 928 09 08 82
Fax: 928 36 33 12
35002 LAS PALMAS

PODER ESPECIAL.----------

NUMERO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS.----------

En MADRID, mi residencia, a veintisiete de Abril de dos mil dieciséis.----------

Ante mi, [redacted]O, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en ésta Capital,----------

COMPARECE:----------

DON [redacted], mayor de edad, soltero, podólogo, vecino de Madrid-28002, calle [redacted] número [redacted], y titular del D.N.I. número [redacted]----------

Le identifico por su reseñado documento de identidad que me exhibe y devuelvo, del que libro fotocopia que guardo por disposición legal incorporada en Archivo separado.----------

INTERVIENE, en su propio nombre y derecho, y además, en nombre y representación de su hermana, **DOÑA** [redacted]A [redacted] mayor de edad, casada bajo el régimen de separación absoluta de bienes, según afirma, directora de marketing, vecina de Las Palmas de Gran Canaria-35017, calle [redacted]1, y titular del D.N.I. número [redacted]----------

Hace uso del poder general, vigente según afirma, que le tiene

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
966

conferido a su favor, en virtud de escritura otorgada ante el infrascrito Notario, el día 8 de enero de 2016, bajo el número 3 de orden de mi protocolo. ----------

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, yo, el Notario, HAGO CONSTAR que, a mi juicio, según resulta de la escritura de apoderamiento reseñada, cuya copia autorizada tengo a la vista, y de la que libro fotocopia que guardo por disposición legal incorporada en Archivo separado, DON [redacted] se encuentra suficientemente facultado para el otorgamiento de ésta escritura de **PODER ESPECIAL**, así como para formalizar todos los demás pactos complementarios contenidos en el presente instrumento publico, todo ello, aún cuando pudieran existir intereses conjuntos o contrapuestos, se incida en la figura jurídica del " autocontrato ", doble o múltiple representación. ----------

Manifiesta la parte representante que sus facultades no le han sido limitadas, revocadas ni modificadas en forma alguna, así como que no ha variado la capacidad civil de su representada.----------

Tiene, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de PODER ESPECIAL, a cuyo efecto, ----------

O T O R G A : ----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
967

Que, según interviene, confiere poder tan amplio y bastante como en Derecho se requiera y sea necesario a favor de **DON** [redacted], mayor de edad, de profesión empresario, casado, vecino de Las Palmas De Gran Canaria, provincia de Las Palmas, con domicilio en la [redacted] con CP 3[redacted] con DNI/NIF número [redacted] mayor de edad, de profesión logopeda, soltera, vecina de Las Palmas De Gran Canaria, provincia de Las Palmas, con domicilio en la [redacted] con CP 35017, con DNI/NIF número 4[redacted] para que en su nombre y representación, actuando de forma **MANCOMUNADA** puedan ejercitar las siguientes, ----------

FACULTADES:----------

1).- ADMINISTRACION.- Administrar, en los más amplios términos, bienes muebles e inmuebles; arrendar los susceptibles de serlo a las personas, por los plazos, precios y con los demás pactos y condiciones, cláusulas y contraprestaciones que se estimen; desarrendarlos y despedir y desahuciar inquilinos, colonos, precaristas y cualesquiera otros ocupantes; resolver y rescindir los contratos celebrados y vigentes; efectuar reparaciones ordinarias y

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
968

extraordinarias. Hacer declaraciones de edificación y plantación, deslindes, amojonamientos, agrupaciones y segregaciones, incluso establecimiento de propiedad horizontal, con señalamiento de cuotas, estatutos y ordenanzas, así como nombramiento de cargos, en su caso; realizar, en fin, cuanto más por Ley, doctrina, jurisprudencia y costumbre se considere incluido en la más amplia facultad de administrar. ----------

2).- JUDICIAL.- Comparecer ante toda clase de jueces, Juzgados, Tribunales, Oficinas, funcionarios, Dependencias, Centros, Delegaciones, Ministerios, Magistraturas, Organismos y Autoridades de cualquier ramo, grado (incluso ante el Tribunal Supremo y Tribunal Constitucional), y jurisdicción (incluidas las castrenses, la civil -contenciosa y voluntaria-, penal por denuncia o querella o como parte civil; canónico, gubernativa, contencioso y económico administrativas, social o del trabajo, de la economía, la agricultura, la vivienda, sindical, de abastecimientos y transportes, o cualquier otra, ya creada o que en lo sucesivo se establezca), en toda clase de juicios, incluidos los juicios universales, ya sea el voluntario o el necesario de testamentaría, abintestato, concurso y quiebras, suspensiones de pagos, expedientes, litigios y procesos, interdictos y retractos y, en suma, en cuantos asuntos interese, con facultad para presentar demandas, denuncias, querellas, escritos, instancias y solicitudes y ratificarse en todo; celebrar actos de conciliación, con avenencia o sin ella; proponer y practicar pruebas;

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
969

recusar y tachar, transigir y allanarse; desistir y renunciar al ejercicio de acciones civiles; someterse a competencias; hacer cobros, pagos y consignaciones; pedir desahucios, lanzamientos y posesión de bienes; pedir, prestar, alzar o cancelar embargos y anotaciones preventivas, instar u oponerse a declaraciones de herederos, autorizaciones judiciales y expedientes de liberación de dominio; absolver posiciones y prestar confesión en juicio; hacer y contestar toda clase de requerimientos notariales y, en definitiva, seguir el litigio, juicio, proceso o expediente por sus peculiares trámites, naturales incidentes e incidencias y oportunos recursos, aun ante el Tribunal Supremo y Tribunal Constitucional, incluso de revisión, reposición, gubernativo, casación, apelación, injusticia notoria, amparo y cuantos más hubiere, hasta obtener auto, sentencia o resolución firme y su cumplimiento. Nombrar abogados y procuradores de los Tribunales, con las facultades exigidas en el orden judicial.----------

El poderdante prohíbe expresamente al apoderado la sustitución, delegación o subapoderamiento en relación con el presente poder.----------

Y todo lo dicho, aunque se incida en la figura jurídica del

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
970

autocontrato, o exista contraposición de intereses, doble o múltiple representación, o intereses opuestos.----------

3).- COPIAS.- Obtener copias de esta escritura y de todos aquellos documentos en que esté interesado el poderdante.----------

LIMITACIÓN: El presente poder quedará limitado en su ejercicio, única y exclusivamente, a la finca que a continuación se describe:----------

Urbana.- Finca urbana situada donde llaman La Data, hoy calle El Greco, en el pago de Tafira, del término municipal de esta ciudad, en zona urbanizable de la misma. Se compone de casa vivienda que es lo principal de inmueble, garajes, y un pabellón para el guardián, con cancha de tenis y jardín. ----------

Ocupa una superficie de TRECE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (13.462 M2), de los cuales corresponden a dichas edificaciones de casa, garajes y pabellón, doscientos sesenta y seis metros y ochenta decímetros cuadrados.----------

Dentro de esta cabida existe una servidumbre de acceso que parte desde la calle El Greco, continua hacia el oeste en una longitud de 38,40 metros con un ancho medio de 3,20 m, luego gira hacia el sur en una longitud de 123,30 m con un ancho medio de 5,25 m y ocupando una superficie total de 777,00 m.----------

Y linda en su totalidad:----------

Al Norte, con la finca registral 51.098 propiedad hoy día de los

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
971

mismos titulares, doña [redacted] con la calle El Creco por donde tiene su acceso, con terrenos propiedad de don [redacted] con terrenos propiedad de don [redacted] con terrenos propiedad de doña [redacted] y herederos y con terrenos de don [redacted].----------

Al Sur; con terrenos de don [redacted] herederos.----------

Al Este o naciente, con terrenos de don [redacted] herederos y con camino de los Lagares.----------

Y al Oeste o Poniente, con terrenos de don [redacted]

INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad de Las Palmas De Gran Canaria, 1, libro 9, folio [redacted] finca 685, inscripción 12ª.----------

La **finalidad del presente poder** es la de llevar a cabo cuantos actos administrativos sean necesarios para la tramitación y consecución, ante las administraciones actuantes y competentes, del procedimiento expropiatorio en el que se encuentra incurso la

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
972

referida finca, defendiendo al efecto los derechos que los propios poderdantes y el apoderado ostentan sobre la finca.----------

El señor compareciente, según interviene, SOLICITA de mí, el Notario, remita copia autorizada electrónica del presente apoderamiento a mi compañero con residencia en Las Palmas de Gran Canaria, [redacted] con la finalidad de entregársela al apoderado. ----------

---------- OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: ----------

Así lo dice y otorga en mi presencia, hechas las reservas y advertencias legales. Especialmente en orden al TRATAMIENTO DE DATOS advierto al compareciente que los datos recabados formarán parte de los ficheros automatizados de mi Notaría a fin de realizar la formalización del presente instrumento público, su facturación y mantenimiento, realizar las remisiones de obligado cumplimiento y las funciones propias de la actividad notarial, por lo que su aportación es obligatoria. Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial y la Ley Orgánica 15/99 de 13 de Diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal. El titular de los mismos podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría del Notario autorizante, sita actualmente en la calle Velázquez, número 57, 5º izquierda de Madrid-28001. ----------

Asimismo, hago constar, yo, el Notario, que he cumplido las prescripciones establecidas en la Ley 10/2010 de 28 de Abril, de

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
973

identificación del titular real, y hace constar el señor compareciente, según interviene, que el otorgante es el titular real del acto contenido en el presente instrumento público. ----------

Leída por mí íntegramente al compareciente, por su elección, previa advertencia y renuncia al derecho que tiene a hacerlo por sí, conforme al artículo 193 del Reglamento Notarial; y conforme en su contenido, la ratifica y firma conmigo el Notario. ----------

De haber identificado al compareciente, por su documento de identidad reseñado y exhibido, del que libro fotocopia que guardo por disposición legal incorporadas en Archivo separado, de su capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se ajusta a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante y de todo lo demás consignado en este instrumento público, redactado conforme a minuta facilitada por el otorgante, extendido en cinco folios de papel de uso exclusivo para documentos notariales, números, el presente, y los anteriores en orden correlativo, yo, el Notario, doy fe.----------

ESTÁ LA FIRMA DEL COMPARECIENTE, SEGÚN INTERVIENE.- SIGNADO.-[redacted]-

RUBRICADOS Y SELLADO.----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
974

ES COPIA AUTORIZADA ELECTRÓNICA EXACTA de su matriz, donde queda anotada. Yo, el notario autorizante del documento, la expido conforme al artículo 110.1 de la Ley 24/2001, PARA SU PRESENTACION TELEMATICA AL NOTARIO DE LAS PAL,AS DE GRAN CANARIA, DON [redacted]

Esta copia electrónica solamente tiene validez para la finalidad respecto de la cual fue solicitada.----------

En MADRID, a El mismo día de su otorgamiento. DOY FE.-------

ES TRASLADO EXACTO A PAPEL de la copia autorizada expedida y firmada electrónicamente por el Notario de Madrid, doña Aurora Ruiz Alonso, de la matriz autorizada por el mismo Notario, el día veintisiete de Abril de dos mil dieciséis, bajo el número 1.632 de protocolo.----------

Y yo, [redacted], Notario del Ilustre Colegio de Las Islas Canarias, con residencia en Las Palmas de Gran Canaria, como destinatario de dicha copia electrónica, el día veintisiete de Abril de dos mil dieciséis extiendo el traslado en cinco folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie y números CS1804878 y los cuatro anteriores correlativos, dejando constancia en la sección primera del Libro Indicador, bajo el asiento número 17 del presente traslado a papel. DOY FE.----------

FE PÚBLICA NOTARIAL

CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO ESPAÑOL

0193486859

Notaría de Dª Dª IA FUENTES Las Palmas

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

975

CS1804901

09/2015

Notaría de Don DAVID GRACIA FUENTES - Las palmas

[redacted]
NOTARIO
[redacted] - 1°A
Tel. 928 09 09 90
Fax: 928 36 3312
35002 - LAS PALMAS

ESCRITURA DE PODER ESPECIAL

NUMERO SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE (759).--------

En Las Palmas de Gran Canaria, mi residencia, a veinticinco de Abril de dos mil dieciséis. ----------

Ante mí, [redacted] Notario del Ilustre Colegio de Las Islas Canarias, ----------

COMPARECE:

DON [redacted], mayor de edad, de profesión empresario, casado, vecino de Las Palmas De Gran Canaria, provincia de Las Palmas, con domicilio en la C/ EL [redacted] con CP 35017, con DNI/NIF número [redacted]

DOÑA [redacted], mayor de edad, de profesión auxiliar de enfermería, soltera, vecina de [redacted] provincia de Las Palmas, con domicilio en la C/ [redacted] F, con CP 35300, con DNI/NIF número [redacted] ----------

INTERVIENE en su propio nombre, haciéndolo además **DON** [redacted] en nombre y representación de:---

- **DON** [redacted], mayor de edad, divorciado, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la Calle [redacted] con CP 35017, con

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

976

D.N.I/N.I.F. [redacted]----------

Ejerce esta representación en virtud de **poder general** conferido a su favor en escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, ante la Notario Doña [redacted], el día 18 de Octubre de 2006, bajo el número 1.737 de protocolo. ----------

Copia autorizada de la referida escritura tengo a la vista y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre de medidas fiscales, administrativas, y de orden social, yo, el Notario, hago constar, que a mi juicio, son suficientes las facultades que me han sido acreditadas para esta escritura de poder especial que se instrumenta, según resulta del documento reseñado, en el que existe dispensa expresa de autocontrato, doble o múltiple representación. ----------

Me asegura el señor compareciente, que dichas facultades, no le han sido revocadas, limitadas, ni suspendidas, que dicho poder se encuentra vigente en toda su integridad.----------

Los identifico por su reseñado documento; constan de sus manifestaciones los datos personales; y los juzgo con la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de **PODER GENERAL** a cuyo efecto, ----------

OTORGA:

Que confiere poder tan amplio y bastante como en derecho se requiera y necesario fuere, a favor de los siguientes **APODERADOS:** ----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
977

Notaría de Don DAVID GRACIA FUENTES - Las Palmas - NIHIL PRIUS FIDE

- DON [redacted] mayor de edad, de profesión empresario, casado, vecino de Las Palmas De Gran Canaria, provincia de Las Palmas, con domicilio en la C/ EL [redacted] con CP 35017, con DNI/NIF número [redacted]

- DOÑA [redacted], mayor de edad, de profesión logopeda, soltera, vecina de Las Palmas De Gran Canaria, provincia de Las Palmas, con domicilio en la C/ [redacted], N[redacted], con CP 35017, con DNI/NIF número [redacted]

Para que en su nombre y representación, **mancomunadamente**, puedan ejercitar las siguientes **FACULTADES**:----------

ADMINISTRACION.- Administrar, en los más amplios términos, bienes muebles e inmuebles; arrendar los susceptibles de serlo a las personas, por los plazos, precios y con los demás pactos y condiciones, cláusulas y contraprestaciones que se estimen; desarrendarlos y despedir y desahuciar inquilinos, colonos, precaristas y cualesquiera otros ocupantes; resolver y rescindir los contratos celebrados y vigentes; efectuar reparaciones ordinarias y extraordinarias. Hacer declaraciones de edificación y plantación, deslindes, amojonamientos, agrupaciones y segregaciones, incluso

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
928

establecimiento de propiedad horizontal, con señalamiento de cuotas, estatutos y ordenanzas, así como nombramiento de cargos, en su caso; realizar, en fin, cuanto más por Ley, doctrina, jurisprudencia y costumbre se considere incluido en la más amplia facultad de administrar. ----------

JUDICIAL.- Comparecer ante toda clase de jueces, Juzgados, Tribunales, Oficinas, funcionarios, Dependencias, Centros, Delegaciones, Ministerios, Magistraturas, Organismos y Autoridades de cualquier ramo, grado (incluso ante el Tribunal Supremo y Tribunal Constitucional), y jurisdicción (incluidas las castrenses, la civil -contenciosa y voluntaria-, penal por denuncia o querella o como parte civil; canónico, gubernativa, contencioso y económico administrativas, social o del trabajo, de la economía, la agricultura, la vivienda, sindical, de abastecimientos y transportes, o cualquier otra, ya creada o que en lo sucesivo se establezca), en toda clase de juicios, incluidos los juicios universales, ya sea el voluntario o el necesario de testamentaría, abintestato, concurso y quiebras, suspensiones de pagos, expedientes, litigios y procesos, interdictos y retractos y, en suma, en cuantos asuntos interese, con facultad para presentar demandas, denuncias, querellas, escritos, instancias y solicitudes y ratificarse en todo; celebrar actos de conciliación, con avenencia o sin ella; proponer y practicar pruebas; recusar y tachar, transigir y allanarse; desistir y renunciar al ejercicio de acciones civiles; someterse a competencias; hacer cobros, pagos y

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
979

Notaría de Don DAVID GRACIA FUENTES - Las palmas - NIHIL PRIUS FIDE

consignaciones; pedir desahucios, lanzamientos y posesión de bienes; pedir, prestar, alzar o cancelar embargos y anotaciones preventivas, instar u oponerse a declaraciones de herederos, autorizaciones judiciales y expedientes de liberación de dominio; absolver posiciones y prestar confesión en juicio; hacer y contestar toda clase de requerimientos notariales y, en definitiva, seguir el litigio, juicio, proceso o expediente por sus peculiares trámites, naturales incidentes e incidencias y oportunos recursos, aun ante el Tribunal Supremo y Tribunal Constitucional, incluso de revisión, reposición, gubernativo, casación, apelación, injusticia notoria, amparo y cuantos más hubiere, hasta obtener auto, sentencia o resolución firme y su cumplimiento. Nombrar abogados y procuradores de los Tribunales, con las facultades exigidas en el orden judicial. ----------

El poderdante prohíbe expresamente al apoderado la sustitución, delegación o subapoderamiento en relación con el presente poder. ----------

Y todo lo dicho, aunque se incida en la figura jurídica del autocontrato, o exista contraposición de intereses, doble o múltiple representación, o intereses opuestos. ----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
980

COPIAS.- Obtener copias de esta escritura y de todos aquellos documentos en que esté interesado el poderdante.----------

LIMITACIÓN: El presente poder quedará limitado en su ejercicio, única y exclusivamente, a la finca que a continuación se describe: ----------

Urbana.- Finca urbana situada donde llaman La Data, hoy calle El Greco, en el pago de Tafira, del término municipal de esta ciudad, en zona urbanizable de la misma. Se compone de casa vivienda que es lo principal de inmueble, garajes, y un pabellón para el guardián, con cancha de tenis y jardín.----------

Ocupa una superficie de TRECE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (13.462 M2), de los cuales corresponden a dichas edificaciones de casa, garajes y pabellón, doscientos sesenta y seis metros y ochenta decimetros cuadrados. ----------

Dentro de esta cabida existe una servidumbre de acceso que parte desde la calle El Greco, continua hacia el oeste en una longitud de 38,40 metros con un ancho medio de 3,20 m, luego gira hacia el sur en una longitud de 123,30 m con un ancho medio de 5,25 m y ocupando una superficie total de 777,00 m.----------

Y linda en su totalidad:----------

Al Norte, con la finca registral 51.098 propiedad hoy dia de los mismos titulares, doña [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
981

Notaría de Don DAVID GRACIA FUENTES - Las palmas - NIHIL PERUSFIOS

y [redacted] la calle El Creco por donde tiene su acceso, con terrenos propiedad de don [redacted], con terrenos propiedad de [redacted] con terrenos propiedad de doña [redacted] y herederos y con terrenos de don [redacted]----------

Al Sur; con terrenos de don [redacted] herederos.----------

Al Este o naciente, con terrenos de don [redacted] Sosa y herederos y con camino de los Lagares.----------

Y al Oeste o Poniente, con terrenos de don [redacted] Sosa y herederos.----------

INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad de Las Palmas De Gran Canaria, 1, libro 9, folio 247, finca 685, inscripción 12ª.----------

La **finalidad del presente poder** es la de llevar a cabo cuantos actos administrativos sean necesarios para la tramitación y consecución, ante las administraciones actuantes y competentes, del procedimiento expropiatorio en el que se encuentra incurso la referida finca, defendiendo al efecto los derechos que los propios poderdantes y el apoderado ostentan sobre la finca .----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
982

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:

Así lo dicen y otorgan. ----------

1. Reservas y advertencias legales: Quedan hechas las reservas y advertencias legales. ----------

Reiteran los comparecientes su deseo de otorgar este PODER, a pesar de advertirle yo, el Notario, de los perjuicios que pueden sobrevenir en el caso de uso indebido del poder por parte del apoderado, dado el alcance de las facultades que en el mismo se contienen. ----------

2. Protección de datos de carácter personal: De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, quedan informados y aceptan, mediante el presente otorgamiento, la incorporación de sus datos personales a los ficheros automatizados existentes en esta notaría, que se conservarán en la misma de forma confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento; su finalidad es la redacción del presente documento, su facturación y posterior seguimiento, así como las funciones propias de la actividad notarial. El Notario responsable de tales ficheros es el autorizante de este instrumento público, con residencia en Las Palmas de Gran Canaria y con despacho en la calle Mayor de [redacted] ----------

3. Lectura: Leo esta escritura a los comparecientes, previa advertencia del derecho que le asiste para hacerlo por sí mismos, al que renuncia. ----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Notaría de Don DAVID GRACIA FUENTES
NIHIL PRIUS FIDE
Las palmas

Enterados de su contenido, la ratifica y firma. ----------

4. Consentimiento: De haber identificado a los señores comparecientes, por sus respectivos documentos de identidad reseñados y exhibidos, de su capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se ajusta a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes e intervinientes y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en cinco folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie CS, números 1802209 y los cuatro siguientes.----------

Yo, el Notario, DOY FE.----------

SIGUEN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES.- FIRMADO: DAVID GRACIA FUENTES.- SIGNADO, RUBRICADO Y SELLADO. ----------

---

APLICACION ARANCEL

DISPOSICION ADICIONAL 3ª LEY 8/89

DOCUMENTO SIN CUANTIA

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

974

ES COPIA LITERAL de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido a instancias de LA PARTE PODERDANTE, en cinco folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie CS, números 1804901 y los cuatro anteriores. Las Palmas De Gran Canaria, El veintiséis de abril de dos mil dieciséis. DOY FE. ----------



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
485

DOCUMENTO Nº 2

REGISTRO DE LA PROPIEDAD LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 1
LEON Y CASTILLO, 421, 2º, 35007 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

"A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, se hace constar que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros automatizados que se lleven en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación especifica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección que figura en el encabezamiento de esta Nota simple."

N/R: 3262

Solicitante: LEON SEGURA, MONICA

-- D A T O S D E L A F I N C A 51496 --

Municipio: LAS PALMAS DE G.C.

Finca: 51496
IDUFIR: 35007000611904

Naturaleza de la Finca: URBANA: OTRAS NATURALEZAS URBANAS

Obra nueva terminada - Cuota de participación: setenta y siete enteros, dos centésimas por ciento Orden: CUATRO

---------- L O C A L I Z A C I Ó N ----------

Vía Pública: CALLE EL GRECO
Número: 23
Código Postal: 35017
Superficie Construida: doscientos sesenta y seis metros, ochenta decímetros cuadrados
Superficie Terreno: nueve mil novecientos cuarenta metros cuadrados
[redacted] HOY EL CAMINO DE LOS LAGARES.
Oeste, O FRONTIS CON UNA CALLE LLAMADA EL GRECO.

---------- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA ----------

URBANA: NUMERO CUATRO.- CASA VIVIENDA, que es lo principal del inmueble, garajes y un pabellón para el guardián, con cancha de tenis y jardín y terreno libre, situado donde la llaman La Data, en el pago de Tafira, del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, en zona urbanizada de la misma, hoy calle El Greco, número veintitrés. Ocupa una superficie de nueve mil novecientos cuarenta metros cuadrados. Corresponde a dichas edificaciones de casa, garajes y pabellón, doscientos sesenta y seis metros y ochenta decímetros cuadrados y siendo el resto terreno libre.

----- T I T U L A R E S D E L A F I N C A -----

[redacted] er privativo.
TITULO: Adquirida por título de PROPIEDAD HORIZONTAL en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario Ruiz Alonso Aurora de Vecindario-santa Lucia, el dia 16 de Mayo de 2007, con nº de protocolo 798/2007.
Inscripción: 1ª Tomo: 2.329 Libro: 749 Folio: 16 Fecha: 29 de Junio de 2007.

[redacted] privativo.
TITULO: Adquirida por título de PROPIEDAD HORIZONTAL en virtud de Escritura Pública,

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
986

autorizada por el notario Ruiz Alonso Aurora de Vecindario-Santa Lucia, el dia 16 de Mayo de 2007, con nº de protocolo 798/2007.
Inscripción: 1ª Tomo: 2.329 Libro: 749 Folio: 16 Fecha: 29 de Junio de 2007.

[redacted]

1/4 del pleno dominio con car[redacted]
TITULO: Adquirida por titulo de PROPIEDAD HORIZONTAL en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notari[redacted] 798/2007.
Inscripción: 1ª Tomo: 2.329 Libro: 749 Folio: 16 Fecha: 29 de Junio de 2007.

[redacted]

7,64% del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por titulo de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Jesus Toledano Garcia de Las Palmas de Gran Canaria, el dia 3 de Enero de 2011, con nº de protocolo 7/2011.
Inscripción: 2ª Tomo: 2.329 Libro: 749 Folio: 16 Fecha: 7 [redacted] 201[redacted]

[redacted]

[redacted] carácter privativo.
TITULO: Adquirida por titulo de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario J[redacted]a de Las Palmas de Gran Canaria, el dia 3 de Enero de 2011, con nº de protocolo 7/2011.
Inscripción: 2ª Tomo: 2.329 Libro: 749 Folio: 16 Fecha: 7 de Marzo de 2011.

[redacted]

7,64% del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por titulo de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario J[redacted] de Las Palmas de Gran Canaria, el dia 3 de Enero de 2011, con nº de protocolo 7/2011.
Inscripción: 2ª Tomo: 2.329 Libro: 749 Folio: 16 Fecha: 7 de Marzo de 2011.

[redacted]

2,08 % del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por titulo de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario J[redacted] de Las Palmas de Gran Canaria, el dia 3 de Enero de 2011, con nº de protocolo 7/2011.
Inscripción: 2ª Tomo: 2.329 Libro: 749 Folio: 16 Fecha: 7 de Marzo de 2011.

No se ha hecho constar la referencia catastral de la finca por no haber resultado acreditada la misma conforme al articulo 50.tres de la Ley 13/1996, de 30 de Diciembre.

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

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

- AFECCIÓN.
De PROCEDENCIA por DIVISIÓN HORIZONTAL. Esta finca queda afecta por el plazo de CINCO AÑOS a contar desde el dia de hoy al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Afección CADUCADA, pendiente de cancelación.Por Procedencia de la Finca Nº: Palmas de Gran Canaria la 685 Asiento: 15 Tomo: 2319 Libro: 741 Folio: 61 de Fecha: 29/06/2007

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

- AFECCIÓN.
Esta finca queda afecta por el plazo de CINCO AÑOS a contar desde el dia de hoy al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Según resulta de la inscripción 2ª, al tomo 2.329, libro 749, folio 16 con fecha 07/03/2011.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

La nota simple informativa sin garantia no acredita fehacientemente, a diferenci[redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

987

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, 11:56 del 6 de Julio de 2015
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 prohibe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

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

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

988

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 121676
17/08/2016

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
SERVICIO DE URBANISMO
19 AGO 2016
REGISTRO DEPARTAMENTAL
Nº ENTRADA 4313

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 126003/2016

ORVE ELL

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	DNI /NIF
[redacted]	[redacted]

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	LAS PALMAS D GRAN CANARIA	35017

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	[redacted]	[redacted]					2

Teléf./Fax	Correo Electrónico
928242074	

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Correo Ordinario

- Domicilio del Interesado

Documentos Aportados

- PRESENTA ESCRITO RELATIVO EXPROPIACIONES

Expone

PRESENTA ESCRITO RELATIVO EXPROPIACIONES, RECIBIDO POR ORVE 1791-5090

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

En Las Palmas de Gran Canaria a 17 de agosto de 2016

Fdo.: [redacted]

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

"La firma implica la aceptación plena y sin reservas de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria pueda utilizar, tanto el número de teléfono como la dirección de correo electrónico, como datos para la identificación del ciudadano en su relación con el Ayuntamiento por medios electrónicos, y el reconocimiento que los datos proporcionados han sido introducidos de forma voluntaria y responden con veracidad a la situación real de titularidad, debiendo comunicar cualquier modificación que afecte a los mismos."

Fdo.: RODRIGO GONZALEZ DEL TANAGO CHANRAI

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley.
En caso de que en este documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.
Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección: c/ León y Castillo, 270, 35005 Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta entidad

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	17/08/2016 08:39

f006754ad11b75ba07e01a80808289
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelec.ca.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f006754ad11b75ba07e01a80808289

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 121676
17/08/2016

Excelentísimo Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

f0067f54ad11b11075ba07e01a80808289

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=f0067f54ad11b11075ba07e01a80808289

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley.
En caso de que en este documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.
Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección: c/ León y Castillo, 270, 35005 Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta entidad.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/Hora
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	17/08/2016 08:3[illegible]

990

4.

GEISER GESTIÓN INTEGRADA DE SERVICIOS DE REGISTRO

Reg. Gral. de la Del.Gob. en Canarias/Subdel. Gob. en las Palmas
PLAZA De la Feria 24
35003 Palmas de Gran Canaria, Las Palmas, Las España

RECIBO DEL ENVÍO

Código: O00001606_2016_0000240323

Fecha Envío: 05/08/2016

Fecha Cierre: 05/08/2016

Órgano Destino: Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria

Número Registro	Tipo Doc. Física	Fecha de Presentación	Fecha de Registro	Origen / Interesados	Tipo Asunto / Asunto
O00001606e1602131791	Requerida	05/08/2016	05/08/2016	(Sin órgan[redacted] RODRIGO [redacted]	01 - Artículo 38 FORMULACION DE LA HOA DE PARECIO VALORACION DE 8159 METROS CUADRADOS DE SUELO URBANO
O00001606e1602131889	Requerida	05/08/2016	05/08/2016	(Sin órgano origen) N[redacted]S[redacted]	01 - Artículo 38 EJERCICIO DEL DERECHO A SER EXPROPIADO - ADVERTENCIA DE MORA- DE SUELO URBANO CONSOLIDADO CUYA CALIFICACION ES DOTACIONAL (ESPACIO LIBRE)
O00001606e1602131951	Requerida	05/08/2016	05/08/2016	(Sin órgano origen) MELENARA 2000 SL	01 - Artículo 38 ALEGACIONES A LA APROBACION INICIAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION "VEGUETA-TRIANA"

Ayuntamiento de Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
05/08/2016
991

991

AL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Asunto: **Formulación de la HOJA DE APRECIO de 8.159,50 m² de suelo urbano consolidado cuya calificación es dotacional (espacio libre y viario)**

[redacted], con DN[redacted], [redacted]Santana, con DNI [redacted]K y [redacted] Andrés, con DNI 4[redacted], mayores de edad y dirección, a efectos de notificaciones, en la Call[redacted], Las Palmas de Gran Canaria, en su nombre y en representación de N[redacted]o [redacted]

Ayuntamiento comparezco y a tal efecto:

I Hacienda y Admones. Públicas
Reg. Gral. de la Del.Gob. en Canarias/Subdel. Gob. en las Palmas
ENTRADA
Nº Reg: 000001606e1602131791
Fecha: 05/08/2016 10:46:51

EXPONE

I Hacienda y Admones. Públicas
Reg. Gral. de la Del.Gob. en Canarias/Subdel. Gob. en las Palmas
SALIDA
Nº Reg: 000001606s1602028277
Fecha: 05/08/2016 10:46:51

PRIMERO: **DE LA TITULARIDAD DE LOS TERRENOS A EXPROPIAR**

Los firmantes de este escrito somos titulares de la finca registral 51.496 situada en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria. De acuerdo con la nota simple informativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria nº 1, que se acompañó como **documento nº2** al escrito de advertencia de mora presentado, los datos registrales son los siguientes:

FINCA Nº 51.496: DATOS REGISTRALES					
Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Superficie	
				Construida	Terreno
2.329	749	16	1ª	276,80 m²	9.940 m²

La descripción de la finca es la siguiente:

URBANA: NÚMERO CUATRO.- CASA VIVIENDA, que es lo principal del inmueble, garajes y un pabellón para el guardián, con cancha de tenis y jardín y terreno libre, situado donde la llaman la Data, en el pago de Tafira, del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, en zona urbanizada de la misma, hoy calle El Greco, número veintitrés. Ocupa una superficie de nueve mil novecientos cuarenta metros cuadrados, corresponde a dichas edificaciones de casa, garajes y pabellón, doscientos sesenta y seis metros y ochenta decímetros cuadrados y siendo el resto terreno libre.

LINDEROS:

***al NORTE**, o izquierda entrando con una calle sin nombre.*

***al SUR**, o derecha con trozos de terrenos de doña[redacted], que lleva a medias con [redacted].*

***al ESTE**, o espalda, con lo que fue serventía del rodadero y es hoy el camino de los Lagares.*

*y **al OESTE**, o frontis con una calle llamada el Greco.*

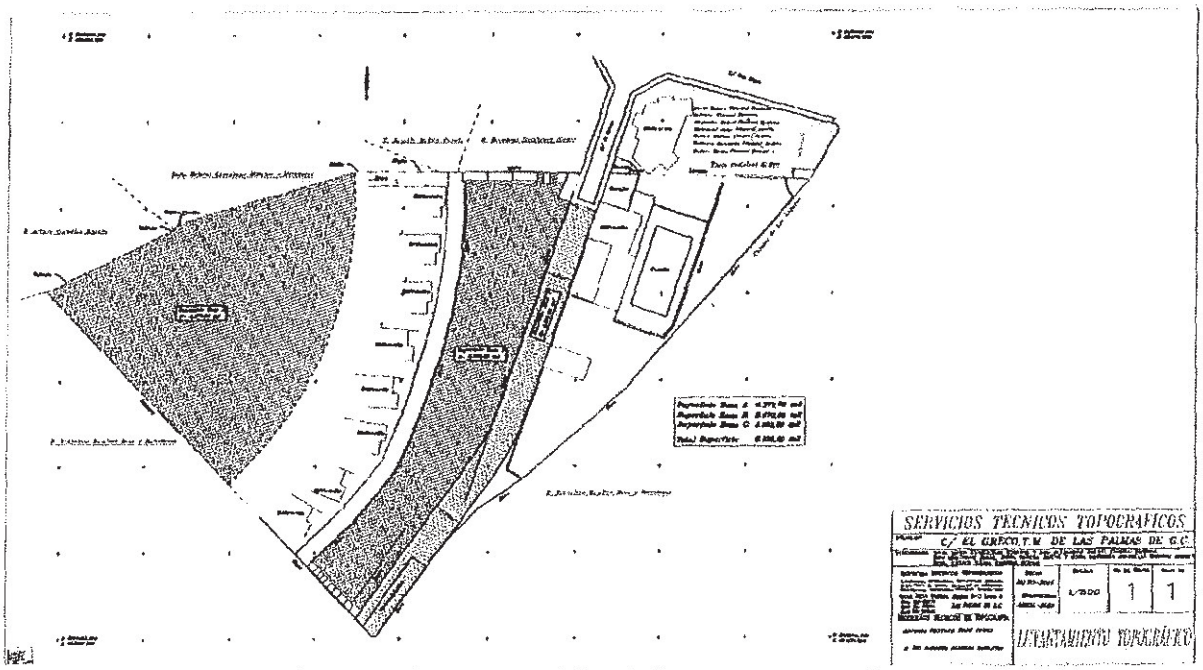
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

992



Emplazamiento de los terrenos

Se acompañó al escrito de advertencia de mora como **documento nº3** el levantamiento topográfico de doña María d[redacted], ingeniero técnico en topografía, colegiado nº 2.774 del Ilustre Colegio Oficial de Ingenieros técnicos en topografía donde se acredita que la superficie de los tres recintos de suelo cuya calificación es dotacional asciende a 8.159,50 m^2.



Levantamiento topográfico de las zonas a expropiar

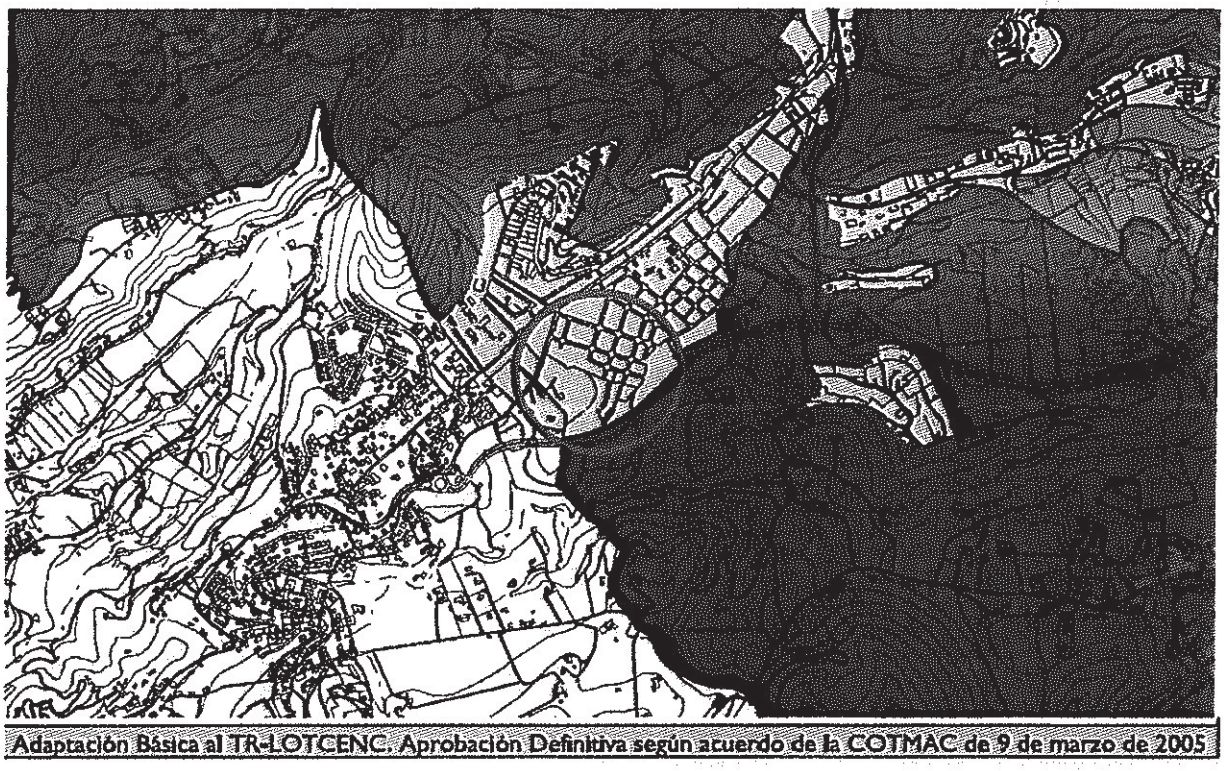
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

993

SEGUNDO: **DE LA CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO**

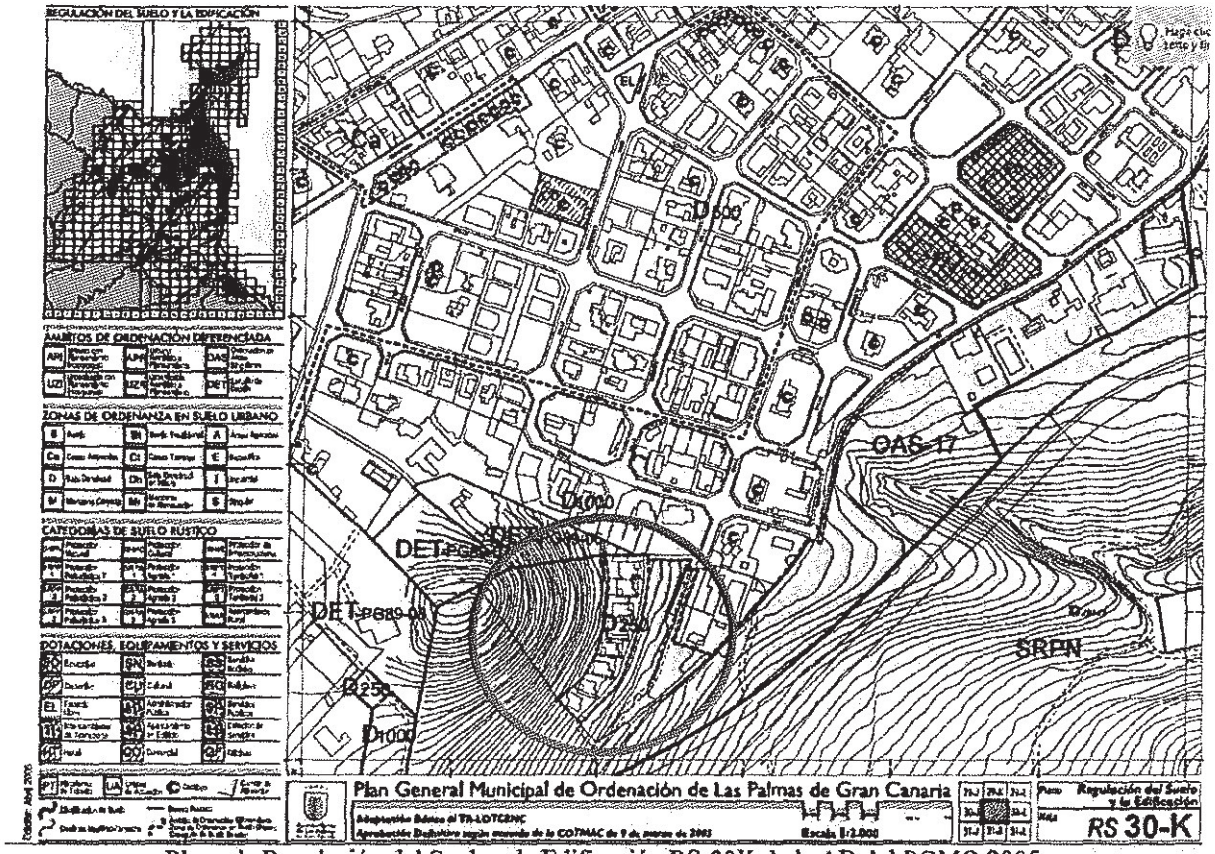
La Adaptación Básica, modificaciones puntuales y Convenios Urbanísticos del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante, **AB-PGMO'05**) fue aprobado definitivamente, y de forma parcial, mediante acuerdo adoptado, en sesión celebrada el 9 de marzo de 2005, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Posteriormente, por Orden de 20 de abril del Director General de Urbanismo se inserta el referido acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias número 80, de 25 de abril de 2005. La normativa urbanística y anexo (fichas de ámbitos de ordenación diferenciada) de la **AB-PGMO'05** al TR-LOTENc'00, se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 55 (Fascículos I, II y III), de fecha 29 de abril de 2005.



Plano de clasificación del suelo de la AB del PGMO del año 2005

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
994



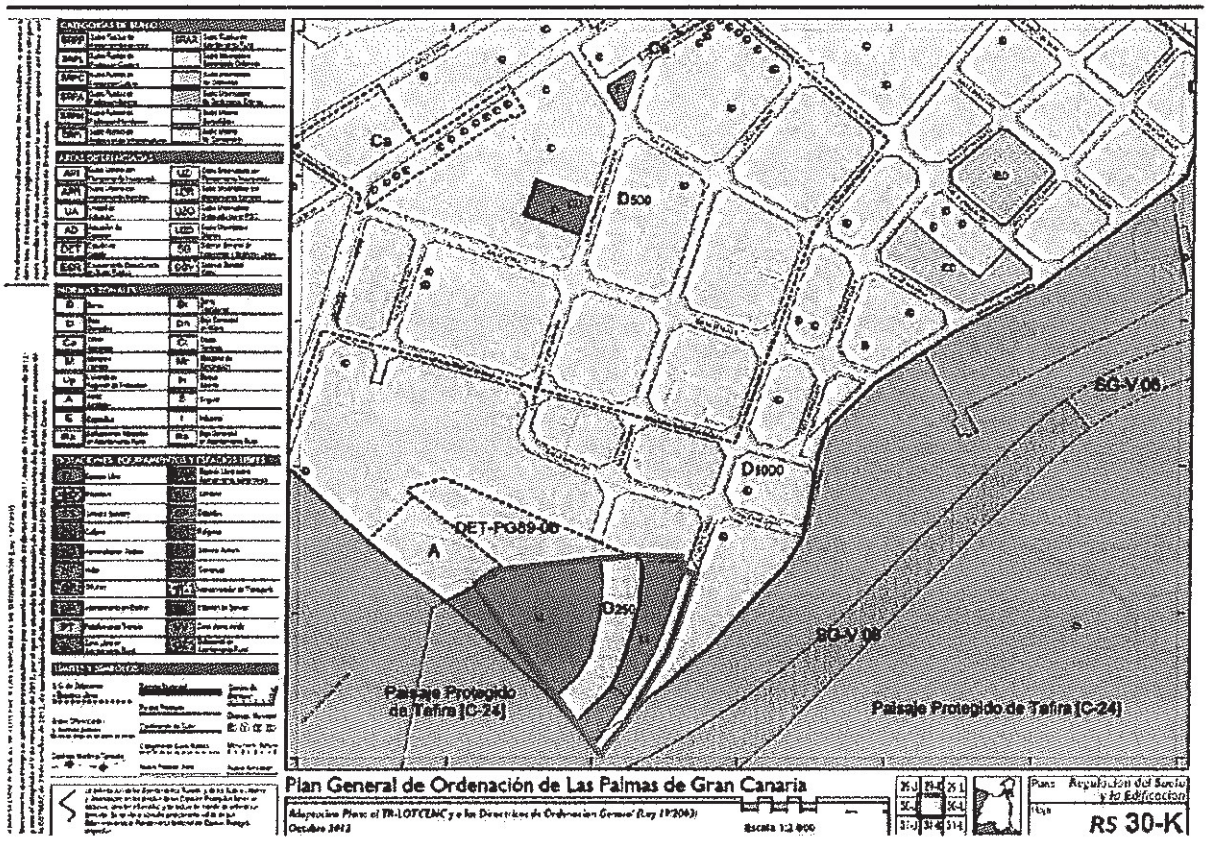
Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-30K de la AB del PGMO 2005

Tal como se constata de la consulta de la AB-PGMO'05 el suelo de referencia estaba clasificado como **suelo urbano**, categorizado como **suelo urbano consolidado**, destinado 7.050,00 m^2 a espacio libre y 1.109,50 m^2 a viario, por tanto, calificado como dotacional (aunque se integraba en un **sistema general** al estar incluido dentro del ámbito de ordenación diferenciada OAS - 17).

Por resolución del Director General de Ordenación del Territorio se publicó en el Boletín Oficial de Canarias número 237, de 4 de diciembre de 2012, el acuerdo adoptado, en sesión celebrada el 29 de octubre de 2012, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, por el que se aprobó definitivamente la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al TR-LOTENc'00, y a las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2009, de 14 de abril, con las modificaciones y convenios urbanísticos incorporadas al mismo.

Posteriormente, mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 158, de fecha 12 de diciembre de 2012, se efectuó la publicación del articulado de las Normas del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria y su Anexo en los términos establecidos en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, anteriormente mencionado.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria



Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-30K del PGMO 2012 donde se constata la calificación del suelo como dotacional: espacio libre y viario

Consultado el plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-30K correspondiente al planeamiento vigente, se deduce que parte de los terrenos de la finca registral 51.496 están clasificados como urbanos y categorizados como suelo urbano consolidado.

A efectos de indagar en la calificación del suelo hemos de consultar los correspondientes planos que aportan esa información. En el presente supuesto el plano que se ha de tener en cuenta es el de Regulación del Suelo y la Edificación RS-30K, en el que detectamos que sobre la parcela de referencia están las siglas **EL** que se corresponde con espacio libre público, es decir, con un dotacional.

En síntesis, los terrenos de parte la finca registral 51.496 están clasificados como suelo urbano, categorizados como suelo urbano consolidado (SUCU) y calificados como dotacional (**EL**) y viario, figurando en el documento **Programa de Actuación/Listado de Actuaciones** del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria como **Espacio Libre** con los números **1082 y 1083 "EL, Espacio Libre en la Montaña Chanray".**

TERCERO: **DEL ESCRITO DE 17 DE MAYO DE 2016 SOLICITANDO LA INCOACIÓN DEL EXPEDIENTE EXPROPIATORIO DE 8.159 M²**

El 17 de mayo de 2016, presentamos, con base al artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (en adelante, TR-LOTENc'00), escrito formulando denuncia de mora y solicitando el inicio de

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
996

expediente expropiatorio de la los 8.159,50 m^2 correspondientes a parte de los terrenos de la finca registral 51.496, clasificada como suelo urbano, categorizada como suelo urbano consolidado y calificada como espacio libre y viario.

Dado que el Ayuntamiento no ha llevado a cabo ningún expediente expropiatorio con base al referido artículo 163 del TRLOTENc'00, se justifica que formulemos la presente hoja de aprecio. Pues bien, al estar el terreno que conforma la citada finca, desde el año 2005, categorizado como suelo urbano consolidado (SUCU) y calificado como espacio libre y viario, el correspondiente terreno deberá obtenerse por expropiación.

CUARTO: **DEL DEBER DE OBTENER MEDIANTE EXPROPIACIÓN LOS TERRENOS DESTINADOS A ESPACIOS LIBRES**

Como quiera que 8.159,50 m^2 de los bienes y derechos referidos que se integran en la finca de nuestra propiedad están calificados por el vigente plan general como dotacional -espacio libre y viario- y están ubicados en suelo urbano consolidado, los mismos se deberán obtener por expropiación.

QUINTO: **DE LA HOJA DE APRECIO QUE FORMULAMOS ANTE LA PASIVIDAD MUNICIPAL**

El número 2 del artículo 163 del TR-LOTENc'00 dispone que transcurridos dos meses desde la formulación de la advertencia prevista en el número anterior, sin que se le hubiera notificado por la Administración competente la hoja de aprecio, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán formular ésta a dicha Administración, determinando su presentación la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y, de no ser aceptada dentro del mes siguiente, dirigirse directamente a la Comisión de Valoraciones de Canarias, que fijará el justiprecio.

Por todo ello,

SOLICITA

Que a la vista de que ha transcurrido con creces el plazo de dos meses previsto en el número 2 del referido artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, desde que se presentó la advertencia de mora ante el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria sin que hasta la fecha se nos haya notificado hoja de aprecio alguna, procederemos a formularla, por lo que su presentación, por Ministerio de la Ley, determinará la iniciación del expediente de justiprecio.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
997

Para la redacción de la valoración de los 8.159,50 m^2 correspondientes a parte de los terrenos de la finca registral 51.496, que acompaña a la presente hoja de aprecio, se ha aplicado el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y los valores de repercusión deducidos por el método residual estático del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. De acuerdo al informe de valoración que se acompaña redactado por arquitecto, el justiprecio expropiatorio de los 8.159,50 m^2 asciende, una vez aplicado el 5% de afección, a **2.103.617,10 €** (dos millones ciento tres mil seiscientos diecisiete euros con diez céntimos de euros).

Las Palmas de Gran Canaria, 3 de agosto de 2016.

[redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

[redacted], arquitecto a solicitud de don Rodrigo **GONZÁLEZ** [redacted] con DNI 3[redacted] don [redacted] **SANTANA**, con DNI [redacted] emite **INFORME TÉCNICO-URBANÍSTICO DE VALORACIÓN en relación a la finca registral 51.496**, situada en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria.

I
DEL OBJETO DEL INFORME TÉCNICO-URBANÍSTICO

Don Rodrigo [redacted] edad, cada uno en su propio nombre y en [redacted] concretan los términos de la valoración que se solicita de la forma siguiente:

> *Valoración urbanística de los terrenos categorizados como suelo urbano consolidado situados en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, que se integran en la finca registral número 51.496, del Registro de la Propiedad nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria.*



Ortofoto de la zona donde se sitúa el suelo a valorar

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

999

II
DE LA TITULARIDAD DEL SUELO A VALORAR

Según consta en nota simple informativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria nº 1, los contratantes son propietarios de la finca registral número 51.496, situada en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

FINCA Nº 51.496 DATOS REGISTRALES					
Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Superficie	
				Construida	Terreno
2.329	749	16	1ª	276,80 m²	9.940 m²

La descripción de la finca, según la nota simple registral, es la siguiente:

URBANA: NÚMERO CUATRO.- CASA VIVIENDA, que es lo principal del inmueble, garajes y un pabellón para el guardián, con cancha de tenis y jardín y terreno libre, situado donde la llaman la Data, en el pago de Tafira, del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, en zona urbanizada de la misma, hoy calle El Greco, número veintitrés. Ocupa una superficie de nueve mil novecientos cuarenta metros cuadrados. Corresponde a dichas edificaciones de casa, garajes y pabellón, doscientos sesenta y seis metros y ochenta decímetros cuadrados y siendo el resto terreno libre.

LINDEROS;

***al NORTE**, o izquierda entrando con una calle sin nombre.*

***al SUR**, o [redacted] a medias [redacted] herederos de [redacted]*

***al ESTE**, o espalda, con lo que fue serventía del rodadero y es hoy el camino de los Lagares.*

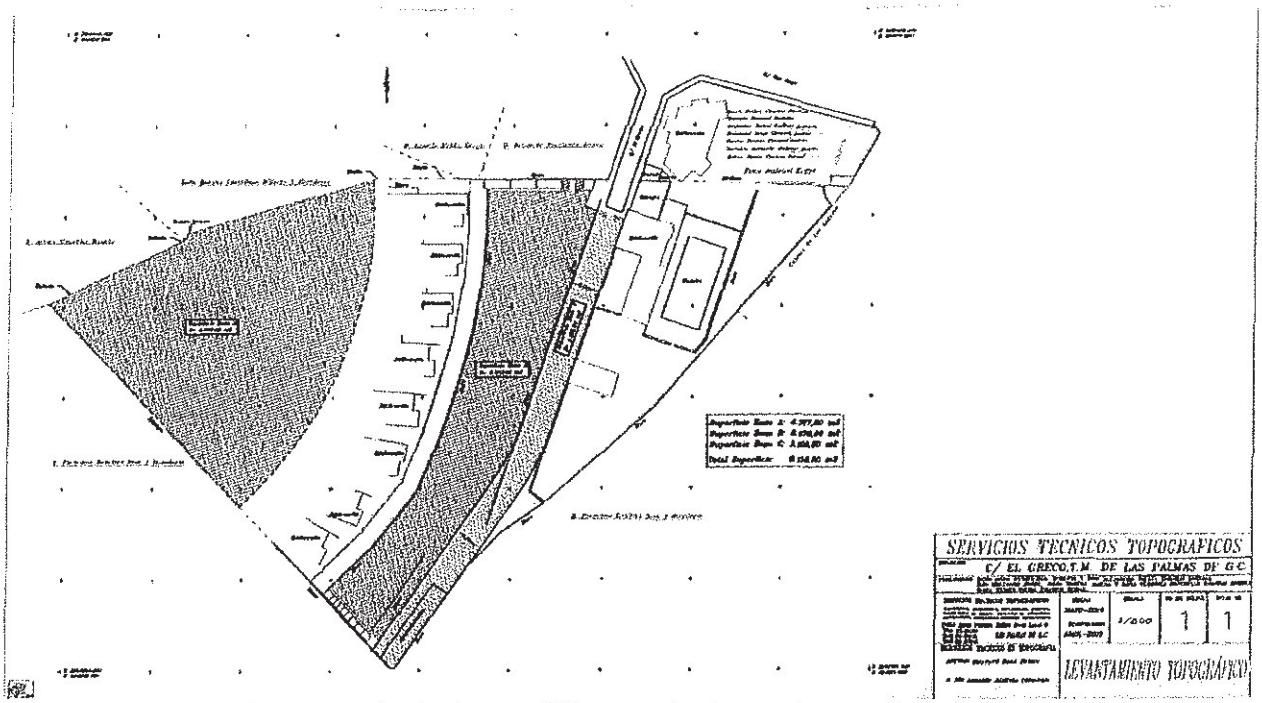
***y al OESTE**, o frontis con una calle llamada el Greco.*

III
DE LA SUPERFICIE OBJETO DE VALORACIÓN

La superficie de los tres recintos que forman parte de la finca número 51.496, que es objeto de valoración, asciende a 8.159,50 m² de acuerdo a levantamiento topográfico aportado por la propiedad, realizado por doña María del [redacted] nº 2.774 del Ilustre Colegio Oficial de Ingenieros técnicos en topografía.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1000



Levantamiento topográfico aportado por la propiedad

Superficie Zona A:	4.377,00	m2
Superficie Zona B:	2.673,00	m2
Superficie Zona C:	1.109,60	m2
Total Superficie:	8.159,60	m2

IV
DE LA CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

La Adaptación Básica, modificaciones puntuales y Convenios Urbanísticos del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante, AB-PGMO'05) fue aprobado definitivamente, y de forma parcial, mediante acuerdo adoptado, en sesión celebrada el 9 de marzo de 2005, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. Posteriormente, por Orden de 20 de abril del Director General de Urbanismo se inserta el referido acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias número 80, de 25 de abril de 2005.

La normativa urbanística y anexo (fichas de ámbitos de ordenación diferenciada) de la AB-PGMO'05 al TR-LOTENc'00, se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 55 (Fascículos I, II y III), de fecha 29 de abril de 2005.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1001



Adaptación Básica al TR-LOTCENC. Aprobación Definitiva según acuerdo de la COTMAC de 9 de marzo de 2005 **PLANO 2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Suelo Rústico de Protección de Valores Naturales y Culturales (SRPN, SRPT1, SRPT2, SRPT3, SRPC)

Suelo Rústico de Protección de Valores Económicos (SRPA1, SRPA2, SRPA3, SRPI)

Suelo Rústico de Protección del Modelo Territorial (SRPT1, SRPT2)

Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)

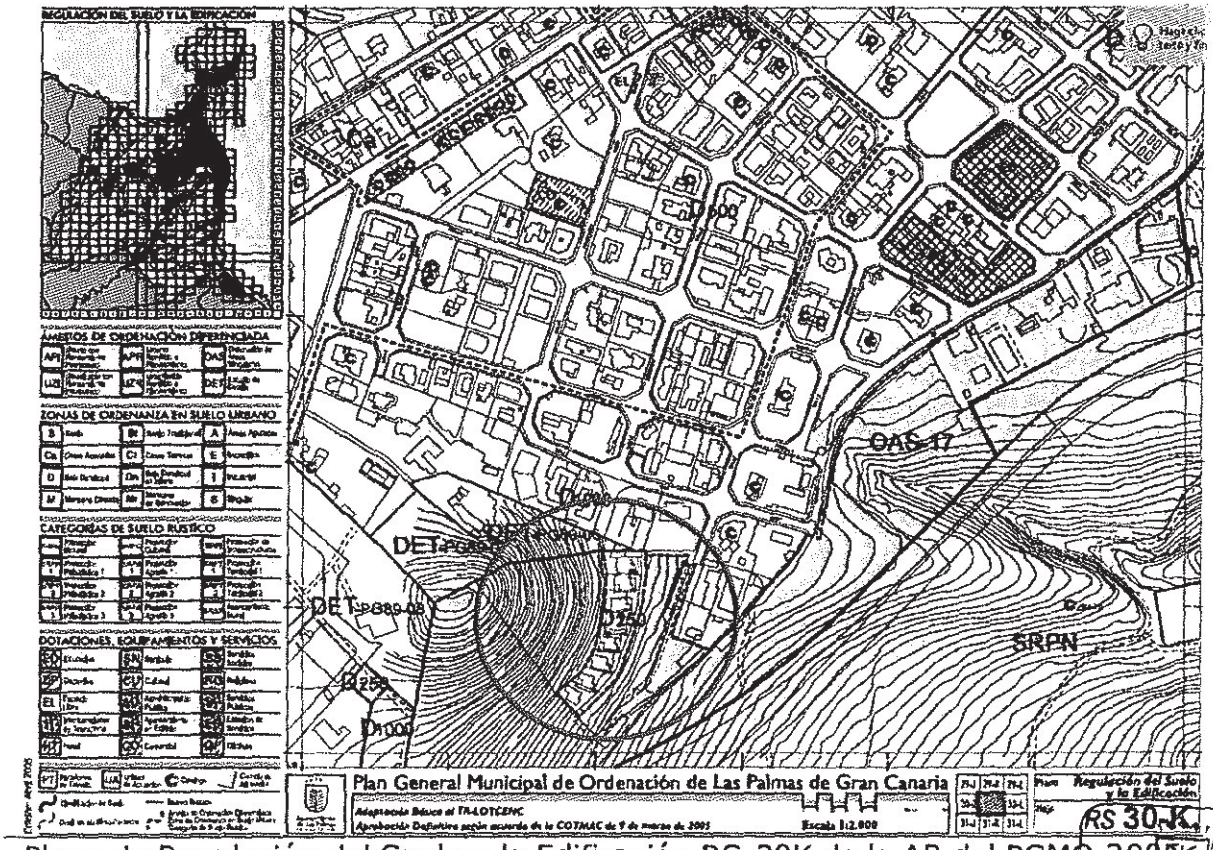
Suelo Urbano

Suelo Urbanizable

Escala 1:15.000

Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Plano de clasificación del suelo de la AB del PGMO del año 2005



Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-30K de la AB del PGMO 2005

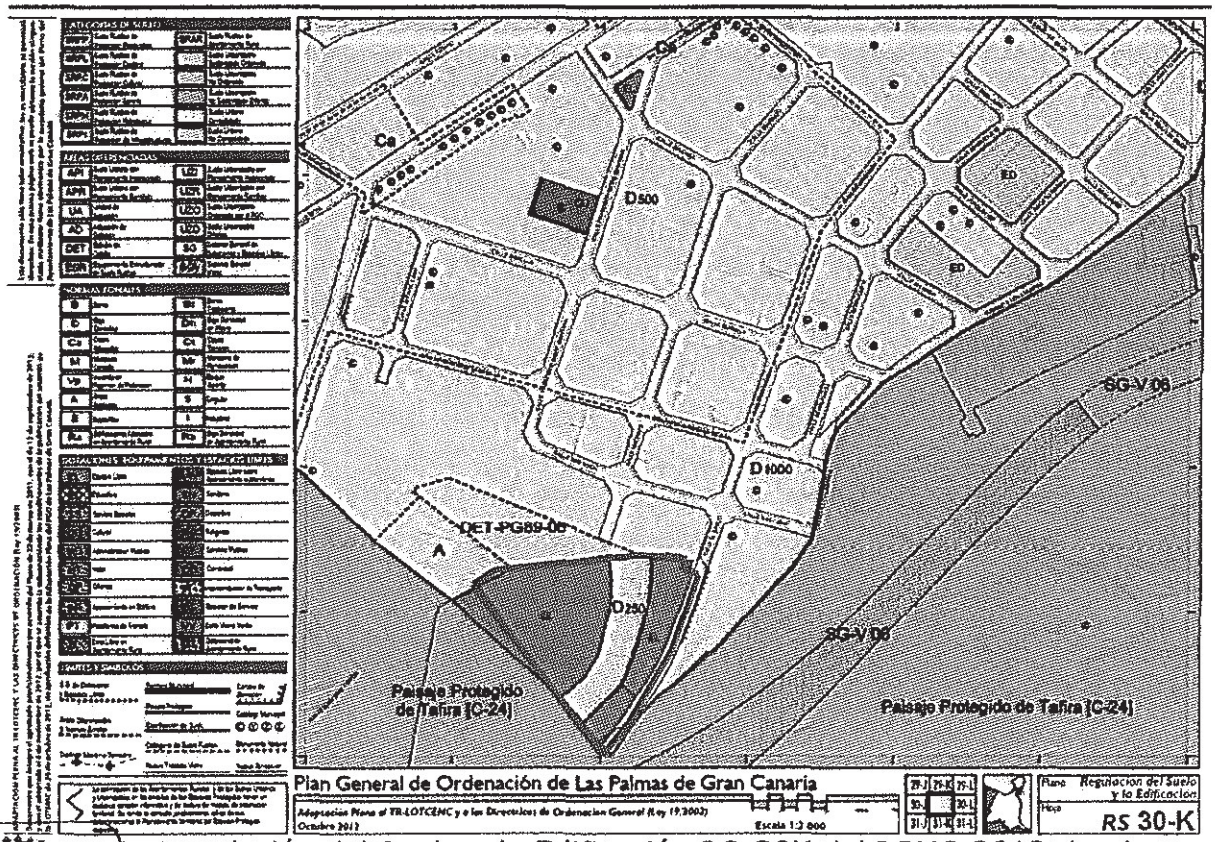
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1002

Tal como se constata de la consulta de la AB-PGMO'05 el suelo de referencia estaba clasificado como suelo urbano, categorizado como suelo urbano consolidado, destinado parte (7.050,00 m^2) a espacio libre y parte (1.109,50 m^2) a viario, integrados en un sistema general al estar incluido dentro del ámbito de ordenación diferenciada OAS-17.

Por resolución del Director General de Ordenación del Territorio se publicó en el Boletín Oficial de Canarias número 237, de 4 de diciembre de 2012, el acuerdo adoptado, en sesión celebrada el 29 de octubre de 2012, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, por el que se aprobó definitivamente la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al TR-LOTENc'00, y a las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2009, de 14 de abril, con las modificaciones y convenios urbanísticos incorporadas al mismo.

Posteriormente, mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 158, de 12 de diciembre de 2012, se efectuó la publicación del articulado de las Normas del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria y su Anexo en los términos establecidos en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, anteriormente mencionado.



Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-30K del PGMO 2012 donde se constata la calificación del suelo como dotacional (espacio libre) y viario

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1003

Consultado el plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-30K correspondiente al planeamiento vigente, se deduce que parte de los terrenos de la finca registral 51.496 están clasificados como urbanos y categorizados como suelo urbano consolidado.

A efectos de indagar en la calificación del suelo hemos de consultar los correspondientes planos que aportan esa información. En el presente supuesto el plano que se ha de tener en cuenta es el de Regulación del Suelo y la Edificación RS-30K, en el que detectamos que sobre la parcela de referencia están las siglas **EL** que se corresponde con espacio libre público y otra parte como viario.

En síntesis, los terrenos de parte la finca registral 51.496 están clasificados como suelo urbano, categorizados como suelo urbano consolidado (SUCU) y calificados como dotacional (**EL**) y viario, figurando en el documento **Programa de Actuación/Listado de Actuaciones** del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria como **Espacio Libre** con los números **1082 y 1083 "EL, Espacio Libre en la Montaña Chanray"**.

V
DEL OBJETO DEL INFORME EN EL MARCO DEL EJERCICIO DEL DERECHO A SER EXPROPIADO

El presente informe se formula a efectos de cuantificar el justiprecio expropiatorio derivado del expediente expropiatorio iniciado por ministerio de la Ley de 8.159,50 m^2 de la finca registral nº 51.496, dado que la propiedad se propone acompañar este informe a la **HOJA DE APRECIO** que se presentará ante la Ayuntamiento.

El número 1 del artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, (en adelante **TR-LOTCENc´00**) aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, dispone que transcurridos tres años desde la aprobación del planeamiento que legitime la expropiación sin que se hubiera iniciado el correspondiente expediente, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán advertir de esta demora a la Administración competente para la ejecución del Plan.

Asimismo, el número 2 del referido artículo 163 dispone que transcurridos dos meses desde la formulación de la advertencia prevista en el número anterior sin que se le hubiera notificado por la Administración competente la hoja de aprecio, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán formular ésta a dicha Administración, determinando

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1224

presentación el inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y, de no ser aceptada dentro del mes siguiente, dirigirse directamente a la Comisión de Valoraciones de Canarias, que fijará el justiprecio.

Pues bien, dado que los **8.159,50 m²**, según el vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (PGMO 2012) están clasificados como **SUELO URBANO**, categorizados como **SUELO URBANO CONSOLIDADO** y calificados 7.050,00 m² a espacio libre y 1.109,50 m² a viario, los mismos no pueden ser adquiridos sino mediante expropiación.

A estos efectos, la propiedad instó al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria al inicio del expediente expropiatorio de este suelo el pasado **17 de mayo de 2016**. Por tanto, efectuado la denuncia de mora por la propiedad y transcurrido el plazo de dos meses, **desde el 17 de mayo, sin que la incoación expresa se haya producido,** la propiedad, al entender legalmente incoado el expediente, **pretende formular la Hoja de Aprecio** en base al informe de valoración que se realiza en este documento.

VI
DEL MOMENTO AL QUE HA DE REFERIRSE LA VALORACIÓN DE LOS BIENES A EXPROPIAR

Como se ha dicho anteriormente, el presente informe se formula a efectos de **cuantificar el justiprecio expropiatorio derivado del ejercicio del derecho a ser expropiado de 8.159,50 m² de la finca 51.496.**

La primera cuestión que ha de solventarse es la relativa a la legislación aplicable. Creemos que la determinación de la legislación aplicable en la valoración de la finca del presente supuesto se configura como una cuestión jurídica sobre la que debemos pronunciarnos, dado que la valoración que se nos solicita exige aplicar criterios establecidos en la legislación sobre régimen del suelo, ordenación urbana y valoración. Por tanto, hemos optado por estudiar la legislación que creemos es de aplicación al presente supuesto.

La entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante **TR-LSyRU´15**), se reguló en la disposición final única del **TR-LSyRU´15**. En este sentido, dicho precepto estableció que la referida entrada en vigor se producirá el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado. Como quiera que dicha publicación tuvo lugar en el Boletín Oficial del Estado número 261, de 31

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1025

de octubre de 2015, ninguna duda debe existir en cuanto que la entrada en vigor del **TR-LSyRU´15** se produjo el **31 de octubre de 2015**.

El **TR-LSyRU´15** derogó el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo **(TR-LS'08)**. El apartado 1 de la disposición transitoria tercera -intitulada valoraciones- dispone que "Las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo".

El Reglamento que desarrolló el **TR-LS'08** en lo relativo a la valoración inmobiliaria, que entró en vigor con el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante **RV'11)**, no ha sido derogado, por lo que sus criterios son también de aplicación a la valoración del suelo de la parcela de referencia.

La denuncia de mora a la Administración se efectuó el **17 de mayo de 2016 por lo que al presente supuesto le es de aplicación el TR-LSyRU´15 y el RV'11.**

Por otro lado, el mismo preámbulo del RV'11 sostiene que el desarrollo del Real Decreto recoge los métodos y técnicas de valoración a aplicar en los supuestos contemplados en el artículo 21.1 del TR-LS'08, hoy artículo 34.1 del **TR-LSyRU´15**, artículo que dispone que las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto **en esta Ley cuando tengan por objeto la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive**.

Ninguna duda cabe en cuanto a que son el TR-LSyRU´15 y el RV'11 las normas jurídicas que se han de aplicar a efectos de realizar el presente informe de valoración relativo a determinar el justiprecio de los bienes y derechos afectados por el expediente expropiatorio incoado por ministerio de la ley ante la inactividad administrativa.

Asimismo, **el artículo 34.2.b** del **TR-LSyRU´15** dispone que las valoraciones se entenderán referidas, cuando se aplique la expropiación forzosa, "***al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado*** *o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta*". En el caso que nos ocupa, el expediente expropiatorio se incoa a petición del titular del suelo **calificado como dotacional, espacio libre y viario**. De lo expuesto es preciso diferenciar, por un lado, la legislación aplicable y, por otro, el momento al que ha de referirse la valoración.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1006

En relación a la **legislación aplicable** y dado que los 8.159,50 m^2, según el vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (PGMO 2012) están clasificados como suelo urbano, categorizados como SUELO URBANO CONSOLIDADO y calificados como dotacional y viario, se le aplicará lo que disponga para este tipo de suelo **el TR-LSyRU´15 y el RV'11**.

Fijar el momento al que ha de referirse en el presente supuesto la valoración de los terrenos a expropiar sitos en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, requiere tomar en consideración que el **17 de mayo de 2016**, la propiedad, como titular del suelo afectado, presentó, **DENUNCIA DE MORA** ante el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en virtud del cual solicitó la incoación del expediente expropiatorio de los 8.159,50 m^2 destinados por la Administración a **dotacional**, [espacio libre] y viario por lo que ha de entenderse efectuada la advertencia de esta demora a la Administración prevista en **el artículo 163 del TR-LOTENC'00.**

Por otro lado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 163 del TR-LOTENC'00, el procedimiento de expropiación forzosa se entiende incoado si, **efectuada la denuncia de mora**, transcurren dos meses sin que la incoación se produzca por la Administración.



Imagen de los terrenos a valorar

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1007

VII

DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS VIRTUALES A CONTEMPLAR EN LA VALORACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO AL TR-LSyRU´15 Y AL RV'11

Como se ha dicho anteriormente, los terrenos calificados como dotacional, se encuentran clasificados según el vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria como **suelo urbano** y categorizado como **suelo urbano consolidado, calificado parte como dotacional y parte como viario.**

Por consiguiente, la simulación a efectos de determinar virtualmente el aprovechamiento urbanístico **8.159,50 m²** **se determinará a partir de su consideración como suelo urbano consolidado por la urbanización** y, por consiguiente, en situación de urbanizado.



Imagen de los terrenos a valorar

Dicho en otros términos, los **8.159,50 m²** de referencia de la expropiación solicitada están incluidos en el suelo urbano consolidado por la urbanización para obtener los aprovechamientos urbanísticos virtuales. En el presente supuesto estamos ante un suelo sin aprovechamientos lucrativos.

¿**Qué aprovechamiento, a los solos efectos de su valoración, le reconoce el RV´11 a todos los terrenos ubicados en suelo en situación de urbanizado, a los que el planeamiento no les haya atribuido aprovechamiento urbanístico lucrativo alguno**? De acuerdo al apartado 3) del artículo 20 del RV´11, se les atribuirá la

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1006

edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

El artículo 21 del RV´11 establece, en relación a la Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, lo siguiente:

> *A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:*

$$EM = \left[\frac{\sum \frac{E_i S_i VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD} \right]$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRSi= Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRSr= Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

En el suelo urbano consolidado por la urbanización tampoco son exigibles los deberes de cesión: no hay que ceder el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes o para dotaciones públicas; no hay que ceder el suelo necesario para los sistemas generales; no hay que ceder terrenos para materializar aprovechamientos urbanísticos lucrativos pertenecientes a la Administración actuante, dado que el derecho de los propietarios es el 100% de los aprovechamientos urbanísticos. Todo es así, salvo que un nuevo instrumento de ordenación establezca un recinto de intervención mediante actuaciones de dotación, en cuyo caso su valor se determinará de acuerdo al artículo 26 del RV´11, que dispone:

> *El valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el artículo 20.*

Pues bien, las parcelas cuyos terrenos estén en situación de suelo urbanizado y tengan una calificación urbanística sin aprovechamientos lucrativos y no sea posible la aplicación de transferencias de aprovechamientos, serán adquiridas mediante expropiación. Por ello, en las parcelas en suelo en situación de urbanizado sin aprovechamientos

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1009

urbanísticos lucrativos reales hemos de acudir, a efectos de la valoración de las mismas, a aprovechamientos virtuales.

En este sentido, el artículo 37.1.a) **del TR-LSyRU´15** sostiene que "***si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido***". El precepto legal propicia que los aprovechamientos virtuales de una parcela de suelo en situación de urbanizado se estimen a partir de las determinaciones de ordenación de un recinto espacial denominado "ámbito espacial homogéneo" en el que esté incluido la parcela.

Sin embargo, lo que antes no venía definido en el derogado TR-LS´08 como concepto de "**ámbito espacial homogéneo**" sí que se realiza en el RV´11. El artículo 20.3 del RV´11 propone que "*a tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo*".

Con esta definición podría entenderse que ese puede ser el polígono fiscal al que se refería el artículo 29 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (**LRSV'98**), cuando disponía, que "en los supuestos de carencia de planeamiento o cuando, en suelo urbano o urbanizable, no se atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en un determinado ámbito de gestión, el aprovechamiento a tener en cuenta a los solos efectos de valoración del suelo, será el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del **polígono fiscal** en que, a efectos catastrales esté incluido el mismo".

Se podrá argumentar, con evidente razón, de que en estos supuestos la expropiación con un justiprecio que se calcula teniendo en cuenta la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del "**ámbito espacial homogéneo**", es una exigencia última del principio de equidistribución de beneficios y cargas.

Esta idea de la justa indemnización en la expropiación como correlato del principio equidistributivo de beneficios y cargas la encontramos en la jurisprudencia del Tribunal Supremo ratificada, entre otras, por la sentencia de 18 de noviembre de 1995 (Arz-9500), ponente Jesús Ernesto **PECES MORATE**, que recoge la doctrina de la Sala y Sección del Tribunal (sentencias, entre otras, de 17 marzo 1993 [Arz-1803] fundamento jurídico quinto, 5 febrero 1994 [Arz-747], fundamentos jurídicos tercero y

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1010

cuarto-, 18 junio 1994 [Arz-5905] fundamentos jurídicos tercero y cuarto, 24 octubre 1994 [Arz-8801] fundamento jurídico cuarto, 15 julio 1995 fundamento jurídico sexto- y 8 noviembre 1995 [Arz-8757] fundamento jurídico segundo) al sostener:

> *... cuando los terrenos carecen de aprovechamiento en el planeamiento que se ejecuta,* ***se ha de atender al de las parcelas próximas más representativas****, de manera que se obtenga una adecuada y justa indemnización por la expropiación en virtud del principio de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.*

También, en relación con el justiprecio de terrenos para los que el planeamiento no haya fijado aprovechamiento lucrativo alguno, el Tribunal Supremo se ha referido frecuentemente al que corresponda a los «**terrenos colindantes**».

En consecuencia, concretamos el ámbito espacial homogéneo aplicable a los terrenos en consonancia con el RV'11, la abundante jurisprudencia acumulada y atendiendo al principio básico del reparto de cargas y beneficios. Para ello empezaremos por determinar el ámbito espacial homogéneo que entendemos de aplicación a los terrenos a expropiar, como la zona de suelo en situación de urbanizado que ha sido efectiva y adecuadamente transformada por la urbanización que dispone de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo en situación de urbanizado.

Si acudimos al criterio que se establece en el **PGMO 2012**, consultando específicamente el plano ge.02 de clases y categorías de suelo, observamos que podríamos tomar perfectamente como ámbito espacial homogéneo la bolsa de suelo que se encuentra entre el suelo rústico y el suelo urbano de interés cultural.

Pero, incluso, a fin de concretarlo mejor, podríamos precisar aún más el ámbito. Cogeremos como referencia vías importantes que envuelvan el espacio y bordes de clasificación de suelo. Por ello, lo definimos al norte en la Carretera del Centro; al naciente en la calle Manuel Lezcano, ya que sobre ella establece el Plan General vigente el límite de un área diferenciada con normas zonales específicas; al sur en El Camino de Los Lagares, como uno de los bordes del suelo urbano consolidado; y al suroeste el otro borde del suelo urbano consolidado, la perpendicular a la calle El Greco, continuación de la trasera de la calle Pintor Daniel Vázquez Díaz, que es el borde de los terrenos calificados como espacio libre y viario.

Dentro del ámbito señalado nos encontramos ordenanzas diferentes, lo que nos llevará a cuantificar la superficie de cada uno de sus suelos.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1011

En ese caso, para poder entender el ámbito espacial homogéneo como el definido por el RV'11, desglosaremos las parcelas que lo integran en función de las zonas de ordenanza y del uso de cada una de ellas lo que nos permitirá calcular rigurosamente la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

Analizaremos lo que se prevé para cada una de las parcelas en el planeamiento vigente. Si acudimos a las condiciones particulares de la ordenanza observamos que dentro de esta ámbito se establece la NORMA ZONAL D que se corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de vivienda unifamiliar retranqueada en todos sus linderos, conformando zonas de baja densidad, a las que se les asigna la letra la letra D en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Los parámetros más relevantes, a efectos de establecer los aprovechamientos, son:

Superficie mínima *de parcela para cada uno de ellos:*

- *D250 doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.*
- *D500 quinientos (500) metros cuadrados.*
- *D1000 mil (1.000) metros cuadrados.*

Posición de la edificación *en la parcela*

1. *El plano de fachada de la edificación se separará al menos cuatro (4) metros de la alineación oficial para las parcelas situadas en zonas de grado D250 y D500.*
   Se separará al menos seis (6) metros para las parcelas situadas en zonas de grado D1000.
2. *La separación de la edificación al resto de los linderos será como mínimo de dos (2) metros para las parcelas situadas en zonas de grado D250 y D500, de tres (3) metros para las situadas en zonas de grado.*
   Si alguno de los linderos limitara con suelo rústico, se duplicará la distancia de separación.
3. *Si la parcela limita con suelo rústico, además de la separación a linderos establecida en el apartado anterior, deberá cumplir con un fondo edificable máximo de treinta (30) metros, en zonas de grado D250, D500 y D1000.*

1. *El* ***número máximo de viviendas*** *será de una (1) vivienda por parcela, excepto en los siguientes casos:*
   a) *En el grado D250, si la parcela es mayor o igual a cuatrocientos (400) metros cuadrados se podrá disponer dos (2) viviendas.*
   b) *En el grado D500, si la parcela es mayor o igual a ochocientos (800) metros cuadrados se podrá disponer de tantas unidades de vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre cuatrocientos (400).*
   c) *En el grado D1000, si la parcela es mayor o igual a mil quinientos (1500) metros cuadrados se podrá disponer de tantas unidades de*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1012

vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre setecientos cincuenta (750).

2. *Cuando el número de viviendas permitidas en una parcela sea igual o mayor que dos (2), éstas se podrán disponer aisladas o pareadas (dos viviendas conformando un solo cuerpo edificado y separadas por un muro medianero común), respetando siempre una distancia mínima entre edificaciones de:*
   a) *Cuatro (4) metros en los grados de D250 y D500.*
   b) *Seis (6) metros en el grado D1000.*

Parámetros Volumétricos

Condiciones de ocupación

1. *La ocupación de la edificación, establecida en función de los diferentes grados existentes dentro de esta Norma Zonal y referida a la superficie total de la parcela edificable, será:*
   - *D250 cuarenta por ciento (40%)*
   - *D500 treinta por ciento (30%)*
   - *D1000 veinticinco por ciento (25%)*

Condiciones de edificabilidad

1. *La edificabilidad, establecida en función de los diferentes grados existentes dentro de esta Norma Zonal, será:*
   - *D250= 0,60 m^2/m^2*
   - *D500= 0,40 m^2/m^2*
   - *D1000= 0,30 m^2/m^2*



Delimitación del Ambito Espacial Homogéneo

Pues bien, empezaremos por delimitar la superficie del ámbito espacial homogéneo en el que se sitúan los terrenos destinados a espacio libre y viario. Tal como vemos en la medición sobre el plano anterior, la superficie del ámbito asciende a 220.000 m^2.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1013

PARCELAS QUE INTEGRAN EL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO				
Parcela	Superficie * [m²]	Ordenanza	Edificabilidad [m²/m²]	Uso
1	4.361,48	D1000	0,30	Residencial
2	2.389,38	D1000	0,30	Residencial
3	23.856,56	D1000	0,30	Residencial
4	9.759,79	D1000	0,30	Residencial
5	2.263,33	D1000	0,30	Residencial
6	2.671,13	D1000	0,30	Residencial
7	2.357,09	D1000	0,30	Residencial
8	608,16	D1000	0,30	Residencial
9	1.884,09	D1000	0,30	Residencial
10	4.295,57	D500	0,40	Residencial
11	4.585,38	D500	0,40	Residencial
12	7.546,72	D500	0,40	Residencial
13	3.062,03	D500	0,40	Residencial
14	3.118,03	D1000	0,30	Residencial
15	2.292,55	D1000	0,30	Residencial
16	5.224,01	D500	0,40	Residencial
17	5.872,38	D500	0,40	Residencial
18	12.631,47	D500	0,40	Residencial
19	1.633,81	D1000	0,30	Residencial
20	1.992,57	D1000	0,30	Residencial
21	5.064,83	D500	0,40	Residencial
22	6.597,78	D500	0,40	Residencial
23	2.452,58	D500	0,40	Residencial
24	1.989,65	D1000	0,30	Residencial
25	1.904,32	D1000	0,30	Residencial
26	25.655,08	D1000	0,40	Residencial
27	2.394,98	D1000	0,30	Residencial
28	1.991,36	D1000	0,30	Residencial
29	2.363,36	D1000	0,30	Residencial
30	2.080,85	D1000	0,30	Residencial
31	1.681,14	D1000	0,30	Residencial
32	2.760,49	D1000	0,30	Residencial
33	2.307,54	D250	0,60	Residencial
34	714,31	D1000	0,30	Cultural
35	200,13		0,30	Espacio Libre
36	3.000,00	D500	0,40	Educativo
37	2.585,80	D500	0,40	Educativo
38	4.377,00	Objeto expropiación		Espacio Libre
39	2.673,00	Objeto expropiación		Espacio Libre
Viales	43.690,77			
Viales	1.109,50	Objeto expropiación		Vial
Total ámbito	**220.000,00**			

* Superficies de las parcelas del ámbito espacial homogéneo deducidas en el ANEXO que se acompaña a este documento

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria
1017

Superficies del ámbito:

Con ordenanza **D 1000** hay una superficie de 102.723,51 m^2, dentro de los que hay una parcela privativa con uso cultural con 714,31 m^2. Con ordenanza **D 500** hay una superficie de 62.918,55 m^2, dentro de los que hay dos parcelas privativas con uso educativo con 5.585,80 m^2. Con ordenanza **D 250** hay una superficie de 2.307,54 m^2.

Total superficie con uso residencial 167.949,60 m^2.
Espacios libres 7.250,13 m^2
Espacios libres a expropiar [4.377 m^2+ 2.673 m^2]= 7.050 m^2.
Resto de espacio libre 200,13 m^2
Superficie destinada a viales 44.800,27 m^2
Viario a expropiar 1.109,50 m^2.
Resto de viario 43.690,77 m^2

Edificabilidades que se derivan de las superficies anteriores:

De la ordenanza **D 1000**=102.723,51 m^2 x 0,30 m^2/m^2= 30.817,05 m^2
De la ordenanza **D 500**=62.918,55 m^2 x 0,40 m^2/m^2= 25.167,42 m^2
De la ordenanza **D 250**=2.307,54 m^2 x 0,60 m^2/m^2= 1.384,52 m^2
Edificabilidad total= **57.368,99 m^2**

De estos parámetros se deduce que la edificabilidad total del ámbito espacial homogéneo alcanza una edificabilidad de **57.368,99 m^2.**

Para poder sacar la edificabilidad media, en una primera aproximación, deberíamos calcular el porcentaje, dentro del ámbito espacial homogéneo, de cada una de las ordenanzas anteriores. Si consideramos el suelo con uso residencial que acabamos de calcular, es decir, **167.949,60 m^2**, ello quiere decir que con ordenanza **D 1000** hay aproximadamente el 61,16%, con ordenanza **D 500** el 37,46% y con ordenanza **D 250** el 1,38%.

De estos números y de la superficie del ámbito espacial homogéneo podemos deducir tanto la edificabilidad unitaria bruta como la edificabilidad media:

Edificabilidad unitaria bruta
57.368,99 m^2/220.000 m^2= **0,2608 m^2/m^2**

En relación a la edificabilidad media, como hemos visto, se ha desglosado en el cuadro anterior las parcelas que integran el ámbito espacial homogéneo en función de los usos, sus calificaciones y edificabilidades con la finalidad de calcular rigurosamente la edificabilidad media del referido ámbito.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1015

Comprobaremos a continuación que edificabilidad resulta de la aplicación de lo que dispone el artículo 21 del RV´11 para lo cual debemos conocer el valor de repercusión por usos y el adoptado por la legislación urbanística.

CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM= Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i= Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S_i= Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRS_i= Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r= Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA= Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD= Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

Dado que la legislación urbanística no ha hecho público un valor de repercusión de referencia (VRSr), en este caso, se opta por tomar el que resulta del cálculo que se hace en este documento y que se corresponde con el uso predominante en el ámbito espacial homogéneo, deducido de los datos catastrales de distintos inmuebles del mismo ámbito espacial homogéneo, del que resulta un valor de mercado bastante superior a 2.000 €/m^2, de lo que se deduce un valor de repercusión superior a **600 €/m^2**.

ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO	PARCELA [M^2]	EDIFICABILIDAD [M^2/M^2]
Residencial -Superficies Privadas-	167.949,60	**0,3416** (media)
Espacios Libres -Superficies Públicas- Dotacionales	7.250.13	0,00
Viario	44.800,27	0,00
Superficie del ámbito espacial homogéneo	**220.000**	

La superficie de los viales (44.800,27 m^2) resulta de descontar a la superficie del ámbito total, las superficies privadas, los espacios libres y las superficies dotacionales.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1076

SUPERFICIES	SUELO M^2S	SI M^2S	EI M^2E/M^2S	VRSI €/M^2E	SI x EI x VRSI €	EM M^2E/M^2S
1. AMBITO (SA)	**220.000,00**					
2. DOTACIONAL Y VIARIO	52.050,40					
2.1. DOTACIONAL EL		7.250,13				
2.2. VIARIO		44.800,27				
3. RESIDENCIAL PRIVADO	167.949,60		0,3416	600*	34.422.950,02	
3.1 CULTURAL Y EDUCATIVO PRIVATIVO		6.300,11				

(*) Datos obtenidos de distintas muestras de IBI de la zona para el uso característico residencial

EM: EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO, TENIENDO EN CUENTA LOS VALORES DE REPERCUSIÓN DE LA **PONENCIA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA PARA EL USO: RESIDENCIAL**

[(167.949,60x0,3416x600€/m^2) 600€/m^2]/(220.000-52.050,40)= 34.422.950.02€/600€/m^2/167.949,60 M^2S = **0,3416 m^2/m^2**

Paralelamente, haremos el cálculo de la edificabilidad media del ámbito especial homogéneo teniendo en cuenta el valor de repercusión para el uso residencial que se deduce de la aplicación del método residual, tal como se detalla a continuación en este documento, páginas 20 y siguientes.

SUPERFICIES	SUELO M^2S	SI M^2S	EI M^2E/M^2S	VRSI €/M^2E	SI x EI x VRSI €	EM M^2E/M^2S
AMBITO (SA)	220.000					
DOTACIONAL y VIARIO	52.050,40					
DOTACIONAL EL		7.250,13				
VIARIO		44.800,27				
RESIDENCIAL PRIVADO	167.949,60		0,3416	718,78*	41,237,546,69	
CULTURAL y EDUCATIVO PRIVATIVO		6.300,11				

(*) Datos obtenidos de la aplicación del **método residual** página 45 de este documento

Posteriormente, haremos el cálculo aplicando el método residual y analizaremos los resultados que se obtengan del mismo para valorar finalmente el acierto o no de la edificabilidad media que se tome de referencia como base para el establecimiento del justiprecio.

EM: EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO, TENIENDO EN CUENTA LOS VALORES DE REPERCUSIÓN OBTENIDOS POR EL **MÉTODO RESIDUAL PARA EL USO RESIDENCIAL**

[(167.949,60 m^2_s x0,3416 m^2_c/m^2_sx718,78 €/m^2]/718,78€/m^2/220.000 m2-52.050,40 m²)= 57.371,58/167.949,60 = **0,3416 m^2/m^2**

Como podemos apreciar, al existir sólo el uso residencial en el ámbito espacial homogéneo y al aplicar el método residual, la edificabilidad es la misma que la que habíamos deducido en aplicación de los valores de la ponencia de Las Palmas de Gran Canaria que aunque desfasada, al no tener incidencia el valor de repercusión en el cálculo, nos ha servido para comprobar lo acertado del método.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

1017

La superficie afectada por el dotacional (espacio libre) y viario asciende a 8.159,50 m^2, objeto de expropiación, a los que se les aplica la **edificabilidad media**, la deducida de la aplicación de la ordenanza B en el Casco Histórico establecida en el planeamiento vigente, **de 0,3416 m^2/m^2** de lo que resulta lo siguiente:

8.159,50 m^2 x **0,3416** m^2/m^2=**2.787,29 m^2**

IX
DEL VALOR DEL SUELO APLICANDO EL MÉTODO RESIDUAL

A esta edificabilidad deducida en el punto anterior, según el apartado tercero del artículo 20 del **RV´11, se le aplicará el valor de repercusión del suelo según los usos correspondientes, determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 del RV´11, que desarrollaremos a continuación**.

Como hemos explicado, la aplicación del método residual permite determinar el valor de mercado de un terreno o de un inmueble a rehabilitar como el precio más probable que, en el momento de su tasación pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, que lo comprara y aprovechara su mejor y mayor uso.

1. *El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum E_i VRS_i$$

Siendo:

VS= Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei= Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi= Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. *Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el **método residual estático** de acuerdo con la siguiente expresión:*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1018

$$VRS = \frac{V_V}{K} - V_C$$

Siendo:

VRS= Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv= Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K= Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

*a) **Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria**, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2.b) del artículo 34 del vigente texto refundido de la Ley de Suelo.

Esta valoración debe estar referida al momento en que se presenta la hoja de aprecio, que la propiedad pretende presentar en **agosto de 2016**, por lo tanto será esta la fecha de la valoración.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1019

Para establecer el valor de mercado, **se aportan 12 testigos comparables** en el estudio de mercado de viviendas unifamiliares, de características urbanísticas idénticas al suelo que estamos valorando, 10 ubicados en el ámbito espacial homogéneo, y sólo dos fuera del mismo, una en el borde y otra al otro lado de la carretera del centro, en la calle Rafaer Rafael y, lo que nos permitirá, una vez que se le aplique los coeficientes correctores correspondientes por la situación, por la antigüedad, por el resto de aprovechamientos pendientes de materializar o por el estado de conservación, deducir el valor en venta del producto inmobiliario predominante en el ámbito espacial homogéneo en el que se incluye el suelo a expropiar, como si fuera obra nueva.

Esto es así porque en Tafira Alta, hoy en día, no existe obra nueva, lo que nos obliga a homogeneizar por varios conceptos las muestras existentes.

ESTUDIO DE MERCADO SEGUNDO TRIMESTRE 2016					
	EMPLAZAMIENTO REFERENCIA	SUPERFICIE PARCELA M²	SUPERFICIE M² CONSTRUIDOS	VALOR DE UNITARIO (€/M²)	VALOR DE MERCADO €
1	C/ ZUOLAGA, 8	400	301	1.229,23	370.000
2	C/ EL GRECO, 50	3.400	510	1.274,50	650.000
3	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 13	500	230	2.086,95	480.000
4	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 12	329	261	1.877,39	490.000
5	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 10	410	275	1.127,27	310.000
6	CARRETERA A TAFIRA ALTA, 229	752	175	1.685,71	295.000
7	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, S/N	3.000	1.000	3.500	3.500.000
8	C/ ZUOLAGA, 7	450	350	1.571,42	550.000
9	CARRETERA DEL CENTRO, 200	1.730	843	1.539,73	1.298.000
10	C/ DOCTOR MANUEL LEZCANO, 17	658	512	917,96	470.000
11	C/TAFIRA BAJA, C DEL CENTRO, 1	1.335	410	1.585,37	650.000
12	C/RAFAEL RAFAELY, 38	2.039	507	1.873,77	950.000
	VALOR DE REPERCUSIÓN MEDIO			1.689,11	

Por actuar con prudencia, y a fin de coger la media más ajustada y más representativa, eliminaremos los dos valores más extremos, los que se corresponden con la muestra 7 y la muestra 10.

ESTUDIO DE MERCADO ELIMINANDO LOS VALORES EXTREMOS					
	EMPLAZAMIENTO REFERENCIA	SUPERFICIE PARCELA M²	SUPERFICIE M² CONSTRUIDOS	VALOR UNITARIO (€/M²)	VALOR DE MERCADO €
1	C/ ZUOLAGA, 8	400	301	1.229,23	370.000
2	C/ EL GRECO, 50	3.400	510	1.274,50	650.000
3	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 13	500	230	2.086,95	480.000
4	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 12	329	261	1.877,39	490.000
5	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 10	410	275	1.127,27	310.000
6	CARRETERA A TAFIRA ALTA, 229	752	175	1.685,71	295.000
7	C/ ZUOLAGA, 7	450	350	1.571,42	550.000
8	CARRETERA DEL CENTRO, 200	1.730	843	1.539,73	1.298.000
9	C/TAFIRA BAJA, C DEL CENTRO, 1	1.335	410	1.585,37	650.000
10	C/RAFAEL RAFAELY, 38	2.039	507	1.873,77	950.000
	VALOR DE REPERCUSIÓN MEDIO			1.585,13	

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1070

Dado que pertenecen todas a la ordenanza D pero con parcelas mínimas distintas tendremos en cuenta si a fecha de hoy tienen agotados los aprovechamientos que le permite el planeamiento para homogeneizar los valores.

Pues bien, de las 10 muestras con las que nos hemos quedado 7 tienen agotados los aprovechamientos urbanísticos que le otorga el planeamiento y sólo a tres aún le quedan aprovechamientos por materializar. A la muestra 2 le queda aún algo más de 500 m^2, a la muestra 6 le queda 50 m^2 y a la muestra 10 le queda algo más de 300 m^2 por materializar, cuestiones estas que tendremos en cuenta en la homogeneización de las muestras.

HOMOGENEIZACIÓN DE LAS MUESTRAS

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR ANTIGÜEDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN, SITUACIÓN Y APROVECHAMIENTOS

	EMPLAZAMIENTO REFERENCIA	SUPERFICIE M^2	VALOR UNITARIO (€/M^2)	SITUACIÓN	APROVECHAMIENTOS	VALOR HOMOGENEIZADO SITUACIÓN Y APROVECHAMIENTOS	AÑOS	ESTADO
1	C/ ZUOLAGA, 8	400	1.229,23	1	1	1.229,23	56	1
2	C/ EL GRECO, 50	3.400	1.274,50	1	0,95	1.210,77	>90	1
3	C/ SIMÓN BENITEZ PADILLA, 13	500	2.086,95	1	1	2 086,95	17	1
4	C/ SIMÓN BENITEZ PADILLA, 12	329	1.877,39	1	1	1.877,39	41	1
5	C/ SIMÓN BENITEZ PADILLA, 10	410	1.127,27	1	1	1.127,27	41	1
6	CARRETERA A TAFIRA ALTA, 229	752	1.685,71	1	0,95	1.601,42	16	1
7	C/ ZUOLAGA, 7	450	1.571,42	1	1	1.571,42	82	1
8	CARRETERA DEL CENTRO, 200	1.730	1.539,73	1	1	1.539,73	60	1
9	C/TAFIRA BAJA, C DEL CENTRO, 1	1.335	1.585,37	1,05	1	1.664,64	13	1
10	C/RAFAEL RAFAELY, 38	2.039	1.873,77	1,10	0,95	1.920,47	57	1
	VALOR UNITARIO MEDIO HOMOGENEIZADO							

En relación a la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se aplica el procedimiento establecido en el artículo 24 del RV´11 y los coeficientes del anexo II, de lo que resultaría que el valor en venta de la obra nueva se corresponde con la expresión siguiente:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1-\beta \cdot F}{1-\beta_i \cdot F}$$

$$V_{v'[\text{ homogeneizado}]} = V_{v\ \text{muestra}} / [1 - \beta_i x\ F]$$

Siendo:

Vv´ homogeneizado = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.
Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.
F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.
β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración. En nuestro caso, por ser obra nueva lo que buscamos, será 0.
β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria
1021

HOMOGENEIZACIÓN DE LAS MUESTRAS

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR ANTIGÜEDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN, SITUACIÓN Y APROVECHAMIENTOS						
	EMPLAZAMIENTO REFERENCIA	VALOR HOMOGENEIZADO SITUACIÓN Y APROVECHAMIENTOS	β_i	F	$[1-\beta_i x F]$	VALOR FINAL POR SITUACIÓN ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN $V_{MUESTRA}/[1-\beta_i x F]$
1	C/ ZUOLAGA, 8	1.229,23	0,4368	0,7	0,6942	1.770,71
2	C/ EL GRECO, 50	1.210,77	0,8550	0,7	0,4015	3.015,61
3	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 13	2.086,95	0,0995	0,7	0,9303	2.243,31
4	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 12	1.877,39	0,2891	0,7	0,7976	2.353,80
5	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 10	1.127,27	0,2891	0,7	0,7976	1.413,33
6	CARRETERA A TAFIRA ALTA, 229	1.601,42	0,0928	0,7	0,9350	1.712,74
7	C/ ZUOLAGA, 7	1.571,42	0,7462	0,7	0,4777	3.289,55
8	CARRETERA DEL CENTRO, 200	1.539,73	0,4800	0,7	0,6640	2.318,87
9	C/TAFIRA BAJA, C DEL CENTRO, 1	1.664,64	0,0735	0,7	0,9485	1.755,02
10	C/RAFAEL RAFAELY, 38	1.920,47	0,4475	0,7	0,6867	2.796,66
	VALOR UNITARIO MEDIO HOMOGENEIZADO					2.206,39

Pues bien, por actuar con carácter de prudencia, si descartáramos del estudio anterior los valores más extremos por encima y por debajo, eliminando las muestras 2 y 7 por la parte superior y la 5 y 6 por la parte inferior, quedándonos con las 6 restantes que son más que suficiente para poder deducir el valor en venta unitario medio por m^2 construido de vivienda unifamiliar, nos quedaría un valor unitario de 2.206,39 €/m^2, como vemos en el cuadro siguiente.

HOMOGENEIZACIÓN DE LAS MUESTRAS

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR ANTIGÜEDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN, SITUACIÓN Y APROVECHAMIENTOS						
	EMPLAZAMIENTO REFERENCIA	VALOR HOMOGENEIZADO SITUACIÓN Y APROVECHAMIENTOS	β_i	F	$[1-\beta_i x F]$	VALOR FINAL POR SITUACIÓN ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN $V_{MUESTRA}/[1-\beta_i x F]$
1	C/ ZUOLAGA, 8	1.229,23	0,4368	0,7	0,6942	1.770,71
3	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 13	2.086,95	0,0995	0,7	0,9303	2.243,31
4	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 12	1.877,39	0,2891	0,7	0,7976	2.353,80
8	CARRETERA DEL CENTRO, 200	1.539,73	1.539,73	0,7	0,6640	2.318,87
9	C/TAFIRA BAJA, C DEL CENTRO, 1	1.664,64	1.664,64	0,7	0,9485	1.755,02
10	C/RAFAEL RAFAELY, 38	1.920,47	1.920,47	0,7	0,6867	2.796,66
	VALOR UNITARIO MEDIO HOMOGENEIZADO	1.719,74				2.206,39

Por tanto, del estudio de mercado de venta del producto inmobiliario predominante, viviendas unifamiliares, de segunda mano, homogeneizadas, vemos que su valor oscila en el segundo trimestre del 2016 entre **1.755,02 €/m^2 y 2.796,66 €/m^2**, por lo que trabajaremos con el valor medio que hemos obtenido que es algo superior a **2.200,00 €/m^2**.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1072

Muestra 1

https://www.idealista.com/inmueble/33303185/

Chalet adosado en venta en zuloaga, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

370.000 € 301 m² 6 hab.



D 500. C/ Zuloaga, 8. 301 m² construidos. parcela 400 m2

Características básicas

Chalet adosado
2 plantas
301 m² construidos, 300 m² útiles
6 habitaciones
3 wc
Parcela de 400 m²
Terraza
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1023

Muestra 2

https://www.idealista.com/inmueble/25966233/

Casa o chalet independiente en venta en el Greco, 50, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

650.000 € 510 m² 6 hab.

Pregunta al anunciant



Características básicas

Casa o chalet independiente
3 plantas
510 m² construidos, 490 m² útiles
6 habitaciones
5 wc
Parcela de 3.400 m²
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/para reformar
Armarios empotrados
Trastero
Orientación este

muestra 2 D1000



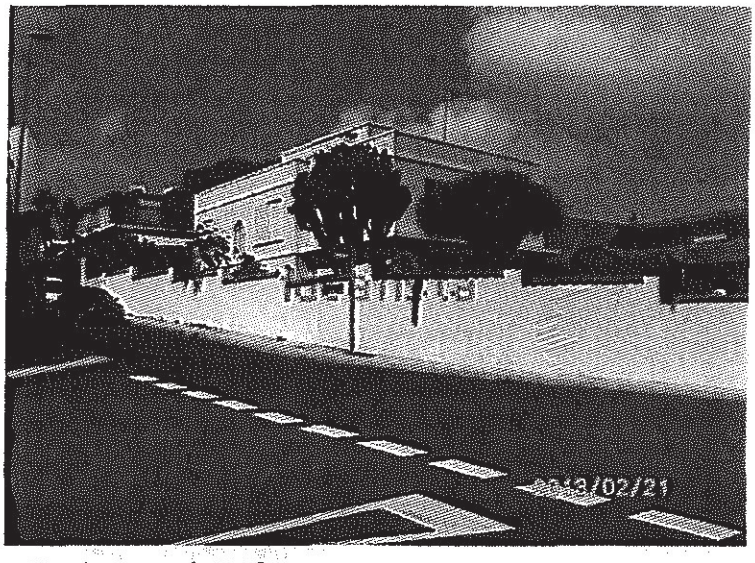
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1024

Muestra 3

https://www.idealista.com/inmueble/27366878/

Casa o chalet independiente en venta en calle Simón Benítez Padilla, 13, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

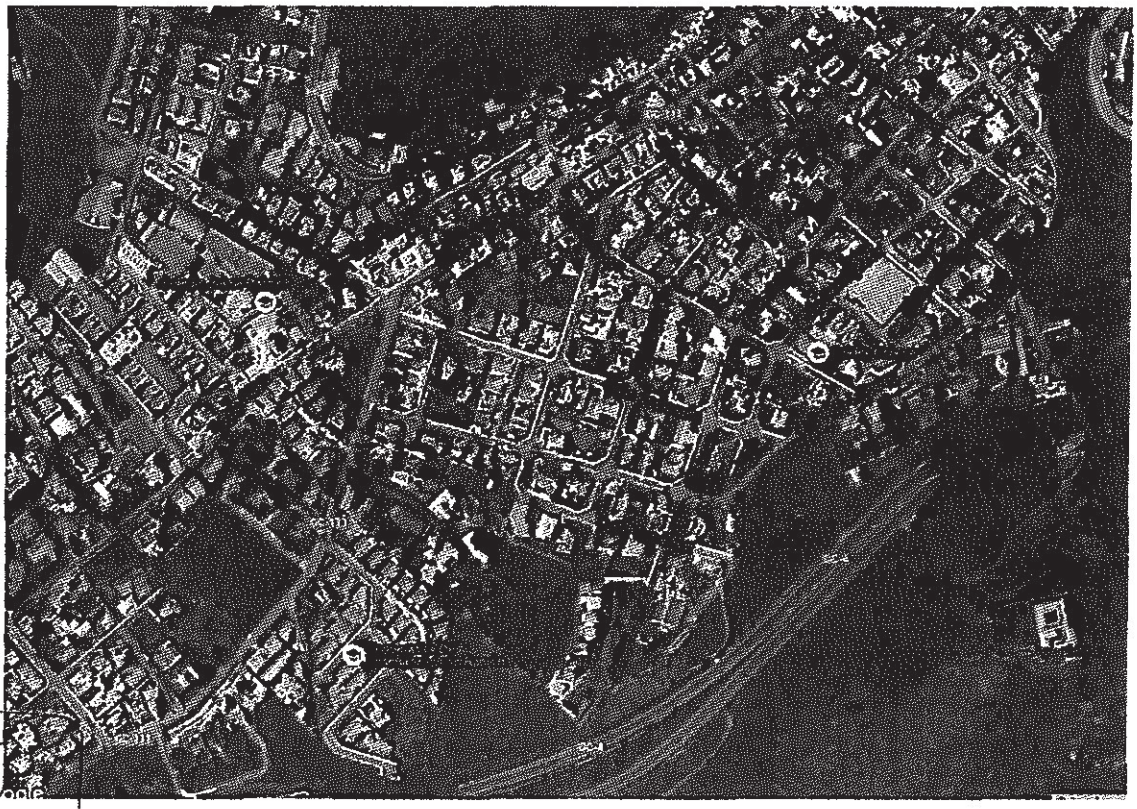
480.000 € 500 m² 6 hab.



Características básicas

Casa o chalet independiente
3 plantas
500 m² construidos, 230 m² útiles
6 habitaciones
3 wc
Parcela de 500 m²
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación sur

Muestra 3, parcela 500 D1000
antigüedad década sesenta



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1025

Muestra 4

https://www.idealista.com/inmueble/31000147/

Casa o chalet independiente en venta en calle simón benítez padilla, 12, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

490.000 € 261 m² 3 hab.



Pregunta al anunciante

Características básicas

Casa o chalet independiente
2 plantas
261 m² construidos
3 habitaciones
3 wc
Parcela de 329 m²
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero

muestra 4 parcela 329 D1000



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1026

Muestra 5

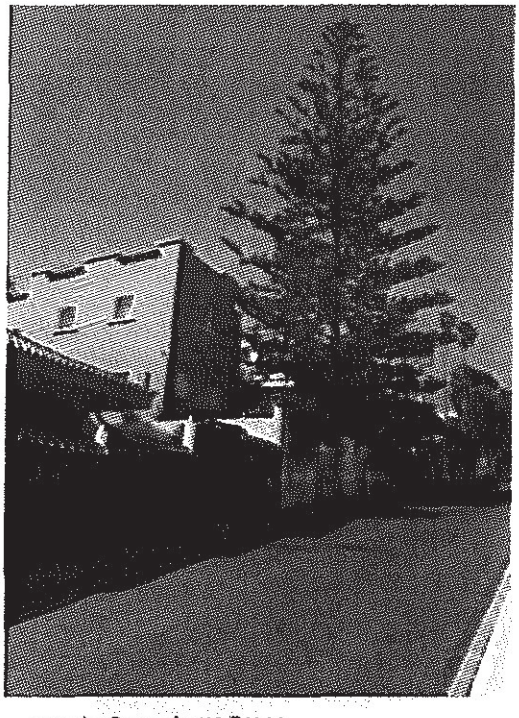
https://www.idealista.com/inmueble/32114546/

idealista ★ Pon tu anuncio gratis Tus favoritos Tus búsquedas AS AAAU, SLP

« Volver a favoritos 7 de 11 Favoritos < Anterior Siguiente >

Casa o chalet independiente en venta en simón benítez padilla, 10, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

310.000 € 275 m² 5 hab.



Características básicas

Casa o chalet independiente
3 plantas
275 m² construidos, 250 m² útiles
5 habitaciones
3 wc
Parcela de 410 m²
Terraza
Segunda mano/para reformar
Armarios empotrados
Trastero
Orientación este

muestra 5 parcela 410 D1000
antigüedad 1975



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1027

Muestra 6

https://www.idealista.com/inmueble/27448164/

idealista Pon tu anuncio gratis Tus favoritos Tus búsquedas AS AAAU, SLP

« Volver a favoritos 6 de 11 Favoritos ‹ Anterior Siguiente ›

Casa o chalet independiente en venta en carretera a Tafira Alta, 229, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

295.000 € 175 m² 2 hab.



Características básicas

Casa o chalet independiente
2 plantas
175 m² construidos
2 habitaciones
2 wc
Parcela de 752 m²
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/para reformar
Armarios empotrados
Orientación sur, este

muestra 6 parcela 752 m D1000
50 m2 pendientes de materialización



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1027

Muestra 7

https://www.idealista.com/inmueble/33302928/

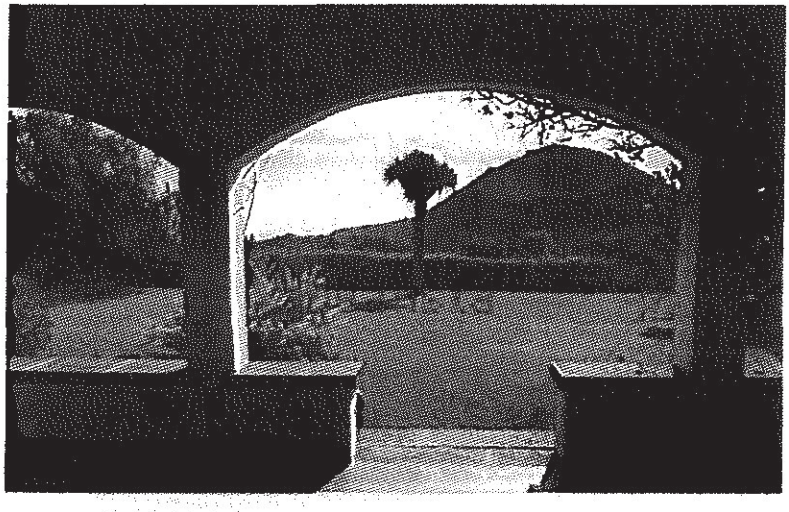
idealista

Pon tu anuncio gratis Tus favoritos Tus búsquedas AS AAAU, SLP

« Volver a favoritos 5 de 11 Favoritos < Anterior Siguiente >

Casa o chalet independiente en venta en calle simón benítez padilla s/n, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

3.500.000 € 1.000 m² 5 hab.



Características básicas

Casa o chalet independiente
1 planta
1.000 m² construidos, 950 m² útiles
5 habitaciones
5 wc
Parcela de 3.000 m²
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación sur

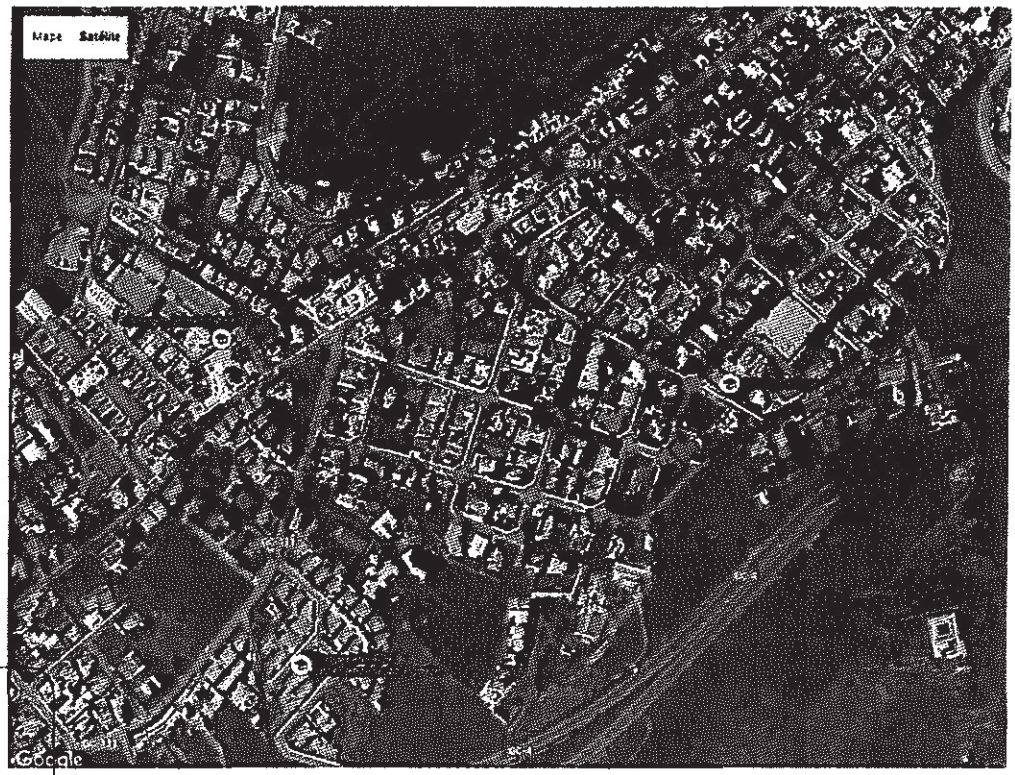
Edificio

Certificación energética: no indicado

Equipamiento

Piscina
Jardín

D1000 parcela de 3000m2



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1079

Muestra 8

https://www.idealista.com/inmueble/25960667/

idealista Pon tu anuncio gratis Tus favoritos Tus búsquedas AS AAAU, SLP

« Volver a favoritos 4 de 11 Favoritos ‹ Anterior Siguiente ›

Casa o chalet independiente en venta en Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

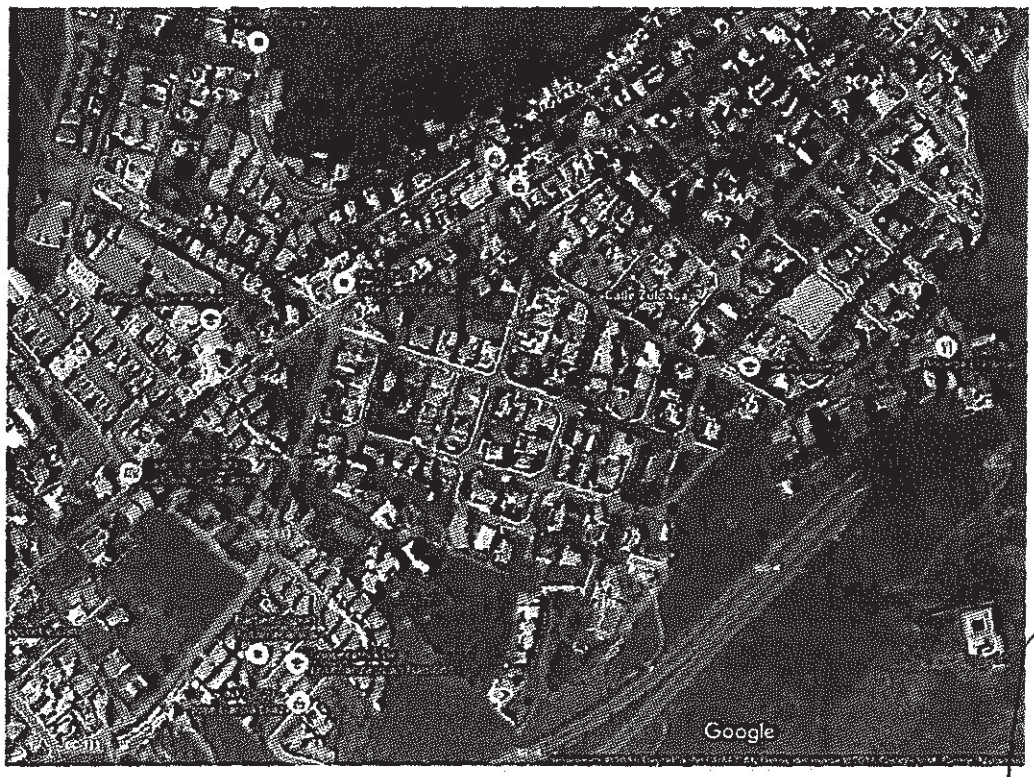
550.000 € 350 m² 3 hab.



Características básicas

Casa o chalet independiente
350 m² construidos, 340 m² útiles
3 habitaciones
2 wc
Parcela de 450 m²
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Trastero

Calle Zuloaga. D500 parcela 450 m2 contruidos 350 m2



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1230

Muestra 9

https://www.idealista.com/inmueble/26820008/

Casa o chalet independiente en venta en Carretera del Centro, 200, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

1.298.000 € 843 m² 7 hab.
Calcular hipoteca Solicitar hipoteca

Pregunta al anunciante



Características básicas

Casa o chalet independiente
843 m² construidos
7 habitaciones
5 wc
Parcela de 1.730 m²
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados

843 m² construidos
1.730 parcela
D1000



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1031

Muestra 10

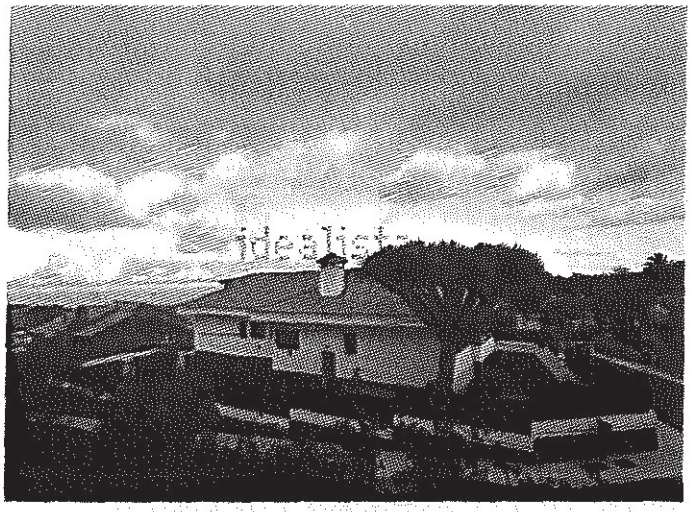
https://www.idealista.com/inmueble/33476464/

idealista Pon tu anuncio gratis Tus favoritos Tus búsquedas AS AAAU, SLP

« Volver a favoritos 2 de 11 Favoritos ‹ Anterior Siguiente ›

Casa o chalet independiente en venta en dr manuel lezcano s/n, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

470.000 € 512 m² 7 hab. Pregunta al anunciante



Características básicas

Casa o chalet independiente
3 plantas
512 m² construidos, 450 m² útiles
7 habitaciones
5 wc
Parcela de 658 m²
Terraza
Segunda mano/para reformar
Trastero
Orientación sur, este

512 m² construidos, 450 m² útiles, parcela 658 m2
D1000 esq dr. manuel lezcano, 17



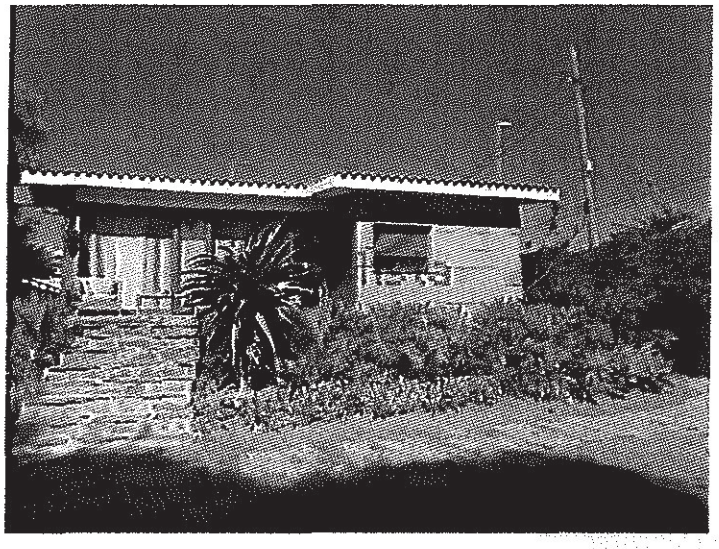
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Orga ción
Pr
1032

Muestra 11

https://www.idealista.com/inmueble/28688168/

Casa o chalet independiente en venta en calle Tafira-Baja Carretera, 1, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

650.000 € 410 m² 3 hab.



Características básicas

Casa o chalet independiente
1 planta
410 m² construidos, 400 m² útiles
3 habitaciones
4 wc
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1037

Muestra 12

https://www.idealista.com/inmueble/33438564/

idealista ★ Pon tu anuncio gratis Tus favoritos Tus búsquedas AS AAAU, SLP

« Volver a favoritos 3 de 11 Favoritos ‹ Anterior Siguiente ›

Casa o chalet independiente en venta en rafael rafael, 38, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

950.000 € 507 m² 5 hab.



Características básicas

Casa o chalet independiente
2 plantas
507 m² construidos, 454 m² útiles
5 habitaciones
3 wc
Parcela de 2.039 m²
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Trastero
Orientación norte

D500 507m^2 construidos, 454 m^2 útiles, parcela de 2.039 m^2



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de [illegible]
Presupues[illegible]
1034

Como conclusión de todo lo anterior, y a fin de comprobar lo acertado del estudio de mercado y el valor en venta que se deduce del mismo, mostraremos los valores catastrales de varias fincas que estén dentro del ámbito espacial homogéneo.

Referencia catastral 4430227DS5043S0001QH

Localización CL EL GRECO 14
35017 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

Clase Urbano

Superficie (*) 380 m²

Coeficiente de participación 100,000000 %

Uso Residencial

Año construcción local principal 2006

Localización CL EL GRECO 14
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

Superficie construida 380 m²

Superficie gráfica parcela 959 m²

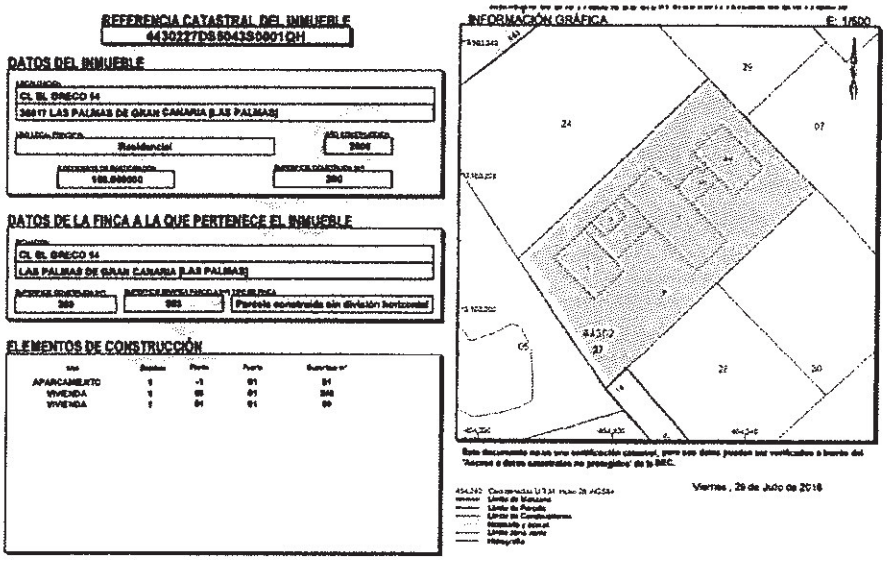
Tipo Finca Parcela construida sin división horizontal

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	1	-1	01	81		
VIVIENDA	1	00	01	240		
VIVIENDA	1	01	01	59		

Referencia Catastral	Val.Suelo	Val.Construc.	Val.Catastral Total
4430227DS5043S0001QH	211.547,69	131.424,57	342.972,26

Año Val.	Año Rev.	Uso	Base Liquidable	Tipo(*)	Cuota Integra
2015	1996	V	342.972,26	0,7370	2.527,71

% Part.Indiv.	Bonificación	C.Liq.Participada
100,00	0,00	2.527,71



El Valor catastral de este inmueble con una antigüedad de **10 años** es de 342.972,26 €. Por tanto, el **valor de mercado es de 685.944,52 €**, lo que supone que, teniendo en cuenta los metros cuadrados construidos con uso residencial, 299 m², los de parcela y la antigüedad de 10 años, alcanza un **valor de repercusión por encima de los 2.375 €/m²**.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1035

HASTA EL 30/07/2017, EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL ES DE APLICACIÓN EN EL MUNICIPIO EN EL QUE SE ENCUENTRA ESTE INMUEBLE

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 4430211DS4043S0001XR

Localización CL EL GRECO 6(B)
35017 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

Clase Urbano

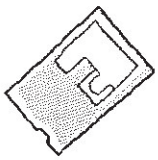
Superficie (*) 278 m²

Coeficiente de participación 100,000000 %

Uso Residencial

Año construcción local principal 1950

Datos de la finca en la que se integra el bien inmueble



Localización CL EL GRECO 6(B)
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

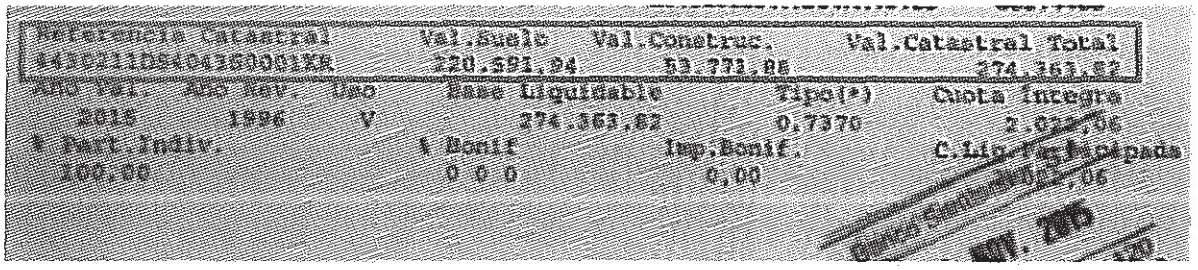
Superficie construida 278 m²

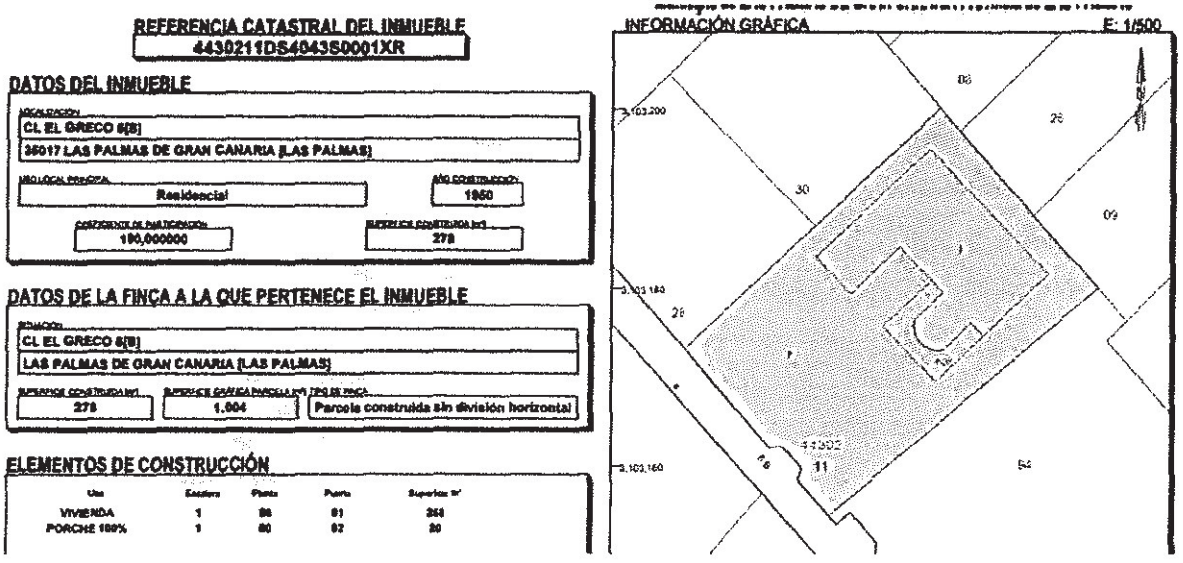
Superficie gráfica parcela 1.004 m²

Tipo Finca Parcela construida sin división horizontal

Elementos constructivos del bien inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	258		
PORCHE 100%	1	00	02	20		





El Valor catastral de este otro inmueble con una antigüedad de **66 años** es de 274.363,82 €. Por tanto, **el valor de mercado es de 548.727,64 €,** lo que supondría que, teniendo en cuenta los metros cuadrados construidos con uso residencial, 258 m², los de parcela y su antigüedad de 66 años, alcanza un **valor de repercusión que supera ampliamente los 2.800 €/m²**.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Pre...
1036

Referencia catastral 4430228DS5043S0001PH

Localización CL EL GRECO 10
35017 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

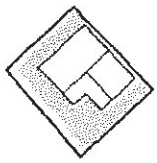
Clase Urbano

Superficie (*) 330 m²

Coeficiente de participación 100,000000 %

Uso Residencial

Año construcción local principal 2002



Localización CL EL GRECO 10
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

Superficie construida 330 m²

Superficie gráfica parcela 452 m²

Tipo Finca Parcela construida sin división horizontal

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	1	-1	01	69		
VIVIENDA	1	00	01	120		
VIVIENDA	1	01	01	124		
PORCHE 100%	1	00	02	17		

Referencia Catastral	Val.Suelo	Val.Constr.	Val.Catastral Total
4430228DS5043S0001PH	101.251,64	111.236,27	212.487,91

Año Val.	Año Rev.	Uso	Base Liquidable	Tipo(%)	Cuota Integra
2015	1996	V	212.487,91	0,7870	1.567,64
% Part.Indiv.		% Bonif	Imp.Bonif.		C.Liq.Participada
100,00		0,0	0,00		1.567,64

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4430228DS5043S0001PH

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL EL GRECO 10
35017 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 2002
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 330

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

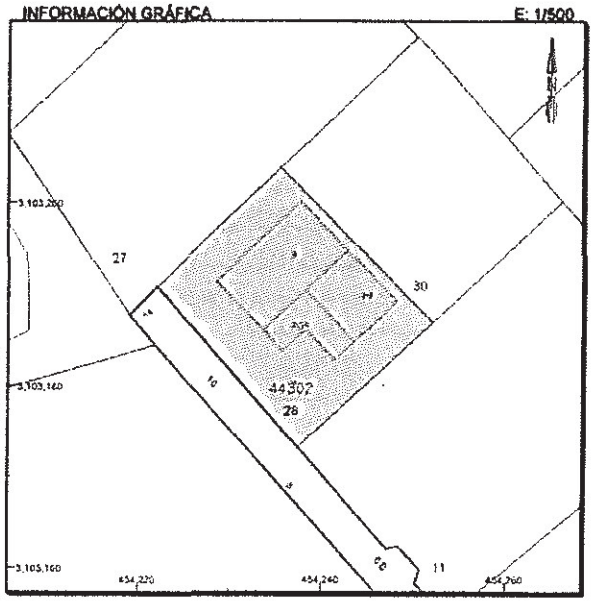
LOCALIZACIÓN
CL EL GRECO 10
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 330
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 452
TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1	-1	01	69
VIVIENDA	1	00	01	120
VIVIENDA	1	01	01	124
PORCHE 100%	1	00	02	17

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



El Valor catastral de este otro inmueble con una antigüedad de **14 años** es de 212.487,91 €. Por tanto, el **valor de mercado es de 424.975,82 €**, lo que supondría que, teniendo en cuenta los metros cuadrados construidos con uso residencial, 224 m², los de parcela y su antigüedad de 14 años, alcanza un **valor de repercusión superior a 2.000 €/m²**.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1027

Referencia catastral 4430212DS4043S0001IR

Localización CL EL GRECO 8
35017 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

Clase Urbano

Superficie (*) 520 m²

Coeficiente de participación 100,000000 %

Uso Residencial

Año construcción local principal 1956

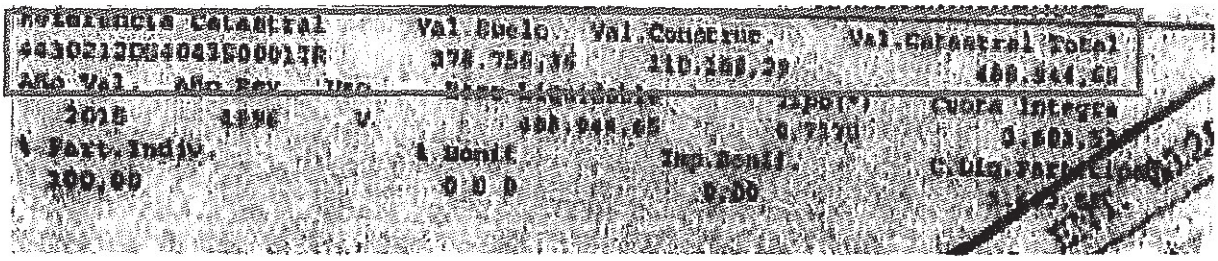
Localización CL EL GRECO 8
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

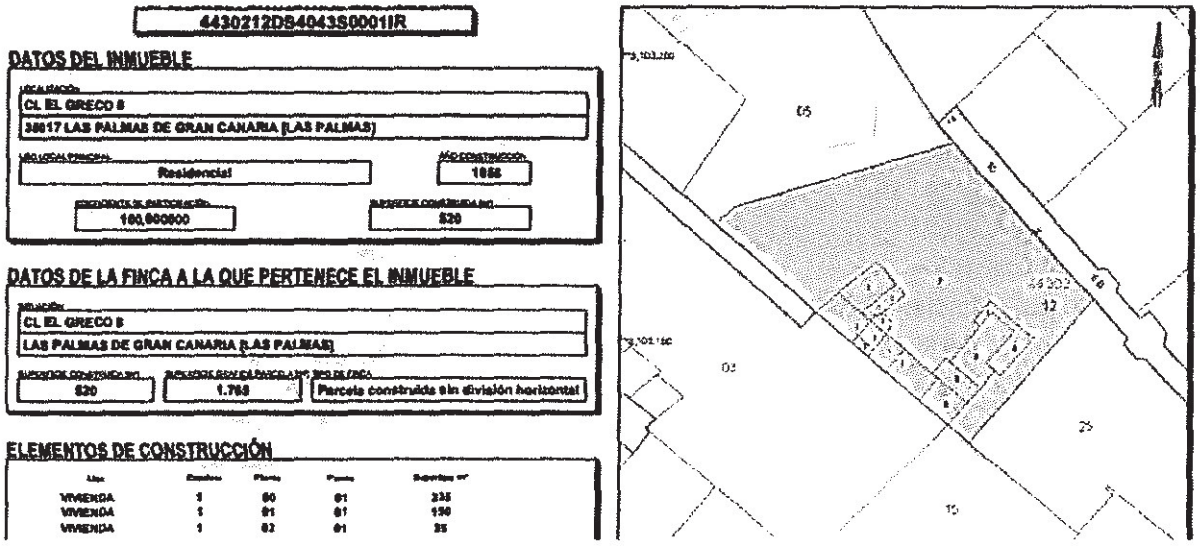
Superficie construida 520 m²

Superficie gráfica parcela 1.765 m²

Tipo Finca Parcela construida sin división horizontal

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	335		
VIVIENDA	1	01	01	150		
VIVIENDA	1	02	01	35		





Por último, el Valor catastral de este otro inmueble con una antigüedad de **50 años** es de 488.944,65 €. Por tanto, el **valor de mercado es de 977.889,30 €,** lo que supondría que, teniendo en cuenta los metros cuadrados construidos con uso residencial, 520 m², los de parcela y su antigüedad de 50 años, alcanza un **valor de repercusión superior a 2.500 €/m²**.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1038

Por todo ello, **confirmamos que el valor de repercusión** que habíamos deducido del estudio de mercado **de 2.200 €/m²**, aunque se queda bastante por debajo de los valores que considera el catastro para establecer el Impuesto de Bienes Inmuebles de los bienes que están en el ámbito espacial homogéneo, **es acertado y será el que aplicaremos a la hora de establecer el justiprecio**.

Por último, para deducir el valor del suelo se ha de estimar **los costes de construcción**, para ello, en relación al cálculo del valor de construcción por contrata se tomará el valor obtenido de las tablas de baremos orientativos que anualmente actualiza el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, que se desarrolla a continuación.

Este coste de Construcción por contrata (coste ejecución material más gastos generales y beneficio industrial del constructor, sin incluir elementos no esenciales fácilmente desmontables), ha de estar acorde a las características del inmueble y al predominante en el entorno.

El Coste Unitario Orientativo es una aproximación al coste real de ejecución material, que excluyendo los gastos generales y beneficio industrial, indica en la mayoría de los casos una variabilidad del 20% del mencionado coste real.

$$Co = C_p \times Z \times M \times U_t \times Q \times P$$

Donde:

C_p	Coste del Prototipo Medio Provincial
Z	Coeficiente Zonal (Tabla I.A)
M	Coeficiente moderador (I.B)
U_t	Coeficiente de Uso y Tipología (Tabla I.C)
Q	Coeficiente de Calidad (Tabla I.D)
P	Coeficiente de Ponderación (Tabla I.E)

El Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.) será el resultado de multiplicar el coste del Prototipo Medio Provincial por la superficie construida de la obra, no incluyéndose gastos generales, beneficio industrial, ni impuestos.

$$PEM = C_o \times S \times C_c$$

Donde:

C_o	Coste unitario orientativo de construcción
S	Superficie total construida
C_c	Coeficiente de complejidad de la obra (Tabla 1.G)

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1039

El coste del prototipo medio provincial aplicable a la provincia de Las Palmas en el año 2008 es de **C_p= 590,09 €/m²**.

C_p Tabla I.1.1	
C_p = COSTE DEL PROTOTIPO MEDIO PROVINCIAL	
Las Palmas	**590,09**

Z Tabla I.A	
Z = Coeficiente Zonal	Z
Gran Canaria - Zona Sur	1,10
Gran Canaria - Zona Centro	1,00
Gran Canaria - Zona Norte	**0,95**
Fuerteventura y Lanzarote - Zona Turística	1,10
Fuerteventura y Lanzarote - Zona no Turística	1,05

M Tabla I.B	
M= Coeficiente Moderador	Z
S<500 m²	1,05
500<S<5.000 m²	**1,00**
S> 5.000 m²	0,95

Dado que de las 8 muestras con las que nos hemos quedado, 5 tienen superficie de parcela superior a 500 m² y de las tres restantes dos tienen superficie igual o superior a 400 m² y sólo una es inferior a 400 m², tomaremos el coeficiente Z igual a 1.

U_T Tabla I.C. Uso residencial	
U_T= Coeficiente de Uso y Tipologia	Ut
Unifamiliar entre medianeras	1,00
Unifamiliar en hilera	1,20
Unifamiliares aisladas	**1,40**
Plurifamiliar entre medianeras	1,15
Plurifamiliar aislada	1,30

Q Tabla I.D.	
Coeficiente de Calidad	Q
Superior al estándar	1,20
Estándar	**1,00**
Inferior al estándar	0,95

P Tabla I.E.	
Coeficiente de Ponderación	P
Viviendas con S>180 m²	**1,20**
Viviendas con S entre 180-130m²	1,10
Viviendas con S entre 130-70m²	1,00*
Viviendas con S<70m²	**1,10**

- Dado que de las 8 muestras con las que nos hemos quedado en un primer momento, 75 tienen superficies construidas superior a 180 m² y sólo una es inferior y tiene 175 m², tomaremos el coeficiente P igual a 1,20.

C_c Tabla I.G.		
Coeficiente de complejidad Cc		
	Intervalo inferior	Intervalo Superior
Vivienda unifamiliares	0,7*	1,10
Vivienda colectivas	0,8	1,20

*Se adopta un coeficiente de complejidad para viviendas colectivas de 0,70 (valor que se encuentra en la horquilla de referencia).

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1040

El Coste del prototipo medio provincial (C_p) aplicable a la Provincia de Las Palmas es el siguiente: C_p=590,09 €/m^2

Coste unitario orientativo en vivienda colectiva [PEM] $Co = C_p \times Z \times M \times U_t \times Q \times P \times C_c$

590,09 €/m^2 x 0,95 x 1 x 1,40 x 1,00 x1,20 x 0,70 = **659,25 €/m^2**

El **coste de construcción por contrata** se obtendrá de sumar al anterior coste de construcción los Gastos Generales (16%) y Beneficio Industrial (6%) de la contrata haciendo un total de un 22%.

Coste construcción por contrata en vivienda colectiva
659,25 €/m^2 x 1,22 = 804,28 €/m^2

Además a efectos de estimar **Ci** (cada uno de los pagos necesarios considerados) procedemos a cuantificar el resto de costes a añadir y que se derivan de la promoción de las obras.

COSTE DE PROMOCIÓN: RESIDENCIAL EN EDIFICIO COLECTIVO				
	Otros costes derivados de la promoción	Coste unitario PEM €/m^2	%	€
	Coste de construcción	659,25	100	659,25
	Control de calidad y seguros obligatorios s/PEM	659,25	1,00	6,59
	Honorarios			
	Honorarios técnicos, visados colegiales, etc. s/PEM	659,25	9,00	59,33
	Administrativos			
	Licencias de obras s/PEM	659,25	3,00	19,78
	Registro, Notario, Impuestos s/PEM	659,25	2,00	13,18
	Indirectos			
	Gastos de administración y gerenciales s/PEM	659,25	1,00	6,59
	Ventas			
	Gastos de ventas y publicidad s/Valor de Venta	2.200	2,00	44,00
	Bancarios			
	Gastos financieros s/PEM	659,25	3,00	19,78
	Total gastos generales			169,25
	Total gastos s/Vv (% sobre el valor de venta)			7,69

RESUMEN DE COSTES TOTALES, CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN	
Concepto	Valor Unitario vivienda colectiva (€/m^2 cc)
Coste construcción (PC)	804,28 (€/m^2 cc)
Gastos Promoción	169,25 (€/m^2 cc)
TOTAL COSTES (Vc)	**973,53 (€/m^2 cc)**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1041

Una vez determinado los costes totales de la construcción y promoción, estamos en disposición de determinar el valor de repercusión del suelo [VRS], que se obtendrá a partir del método residual estático.

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DE VIVIENDA EN VIVIENDA COLECTIVA
$VRS = \frac{V_V}{K} - V_C$

V_v Valor en venta uso residencial		2.200 €/m²
V_C		804,28 €/m²
Valor coste promoción		169,25 €/m²
K	1,3	1,3
		718,78 €/m²

$$VRS = \frac{2.200,00}{1,3} - 973,53 = 718,78€/m^2$$

En relación al coeficiente K, coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, según vemos en el artículo 22 del RV´11, este coeficiente, que tendrá con carácter general un valor de 1,4, podrá ser reducido hasta un máximo de 1,20 en algunos casos, entre ellos en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, como es el caso, fijémonos que en el caso que nos ocupa, si analizamos el estudio de mercado, no encontramos ni una sola muestra de obra nueva, por lo que usaremos un coeficiente que se encuentre dentro de la horquilla, el **1,3**.

De la aplicación del método residual se ha obtenido una repercusión de suelo de **718,78 €/m²cc** para la tipología de vivienda unifamiliar en parcelas con ordenanza D u superficies construidas superiores a 180 m².

Asciende el valor unitario de suelo urbanizado a **245,54 €/m²**. Finalmente, conforme el artículo 47 de la LEF, en todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5% como premio de afección.

Por último, para poder verificar la acertado o no de lo que acabamos de obtener, podríamos comparar este valor unitario de suelo de 254,54 €/m² con el que se deduce de los ejemplos que hemos utilizado anteriormente de valores catastrales de cuatro bienes inmuebles que están situados dentro del ámbito espacial homogéneo.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1072

Referencia catastral 4430227DS5043S0001QH

Localización CL EL GRECO 14
35017 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

Clase Urbano

Superficie (*) 380 m²

Coeficiente de participación 100,000000 %

Uso Residencial

Año construcción local principal 2006

Localización CL EL GRECO 14
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

Superficie construida 380 m²

Superficie gráfica parcela 959 m²

Tipo Finca Parcela construida sin división horizontal

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	1	-1	01	81		
VIVIENDA	1	00	01	240		
VIVIENDA	1	01	02	59		

Referencia Catastral	Val.Suelo	Val.Construc.	Val.Catastral Total
4430227DS5043S0001QH	211.547,69	131.424,57	342.972,26

Año Val.	Año Rev.	Uso	Base Liquidable	Tipo(*)	Cuota Integra
2015	1996	V	342.972,26	0,7370	2.527,71

% Part.Indiv.	Bonificación	C.Liq.Participada
100,00	0,00	2.527,71

En el primero de los casos para una parcela de 959 m² se establece el valor de suelo catastral de 211.547,69 €, lo que supone un valor de mercado de suelo de 423.095,38 € y por tanto un valor unitario de suelo de **441,18 €/m².**

En el segundo de los casos para una parcela de 1.004 m² se establece el valor de suelo catastral de 220.591,94 €, lo que supone un valor de mercado de suelo de 441.183,88 € y por tanto un valor unitario de suelo de **439,43 €/m².**

En el tercero de los casos para una parcela de 452 m² se establece el valor de suelo catastral de 101.251,64 €, lo que supone un valor de mercado de suelo de 202.503,28 € y por tanto un valor unitario de suelo de **448,02 €/m²**.

Y por último, en el cuarto, para una parcela de 1.765 m² se establece el valor de suelo catastral de 378.756,36 €, lo que supone un valor de mercado de suelo de 757.512,72 € y por tanto un valor unitario de suelo de **429,19 €/m²**.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1093

Todo esto viene a demostrar el carácter de prudencia que se ha utilizado en este informe de valoración, donde se obtiene un valor unitario de **245,54 €/m²** que casi es el 50% menor que el utiliza la propia administración a efectos fiscales. **440 €/m²x 56%= 246,4 €/m².**

Por tanto, damos por válido el valor unitario de suelo urbanizado que hemos deducido de **245,54 €/m²**.

8.159,50 m² x **0,3416** m²/m²=**2.787,29 m²**

SUPERFICIE virtual EDIFICABLE	REPERCUSIÓN DE SUELO	VALOR DEL SUELO
2.787,29 m²	718,78 €/m²	2.003.444,86 €

SUPERFICIE DE SUELO	VALOR UNITARIO DEL SUELO	VALOR DEL SUELO
8.159,50 m²s	245,54 €/m²	2.003.444,86 €

Finalmente, conforme el artículo 47 de la LEF, en todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5% como premio de afección.

PREMIO DE AFECCIÓN (5%)=
JUSTIPRECIO X 0,05 =2.003.444,86 € X 0,05 =100.172,24 €

JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO=Valor del suelo + 5% Premio de afección
2.003.444,86 € + 100.172,24 €= 2.103.617,10€

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1044

X

RESUMEN DEL JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO

Aplicando el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y los valores de repercusión deducidos por el método residual estático del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RV'11), a los 8.159,50 m^2 de suelo, de don [redacted] a la cantidad de **2.103.617,10 €** (dos millones ciento tres mil seiscientos diecisiete con diez céntimos de euros).

Manifiesto bajo juramento que he actuado con total objetividad, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conozco las sanciones penales en las que puedo incurrir si incumpliera con mi deber como perito.

Las Palmas de Gran Canaria, 2 de agosto de 2016

Fdo.: [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1045

Anexo

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

1



2



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Pre... ...aria

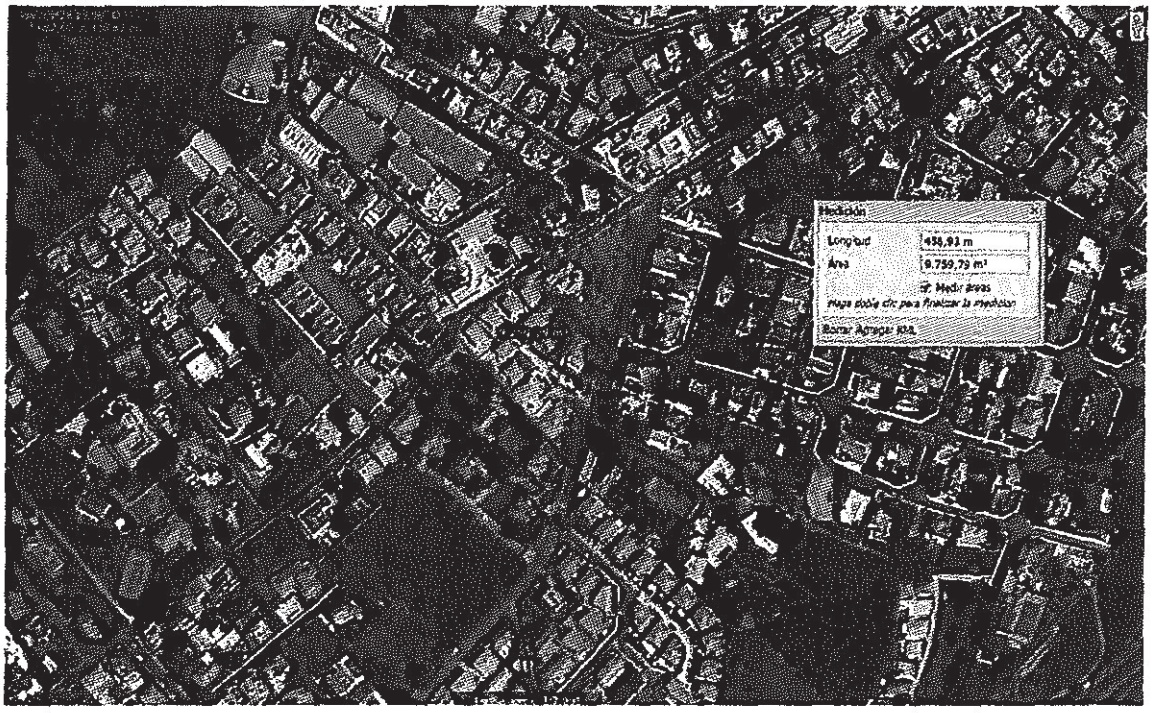
1047

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

3



4



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1048

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

5



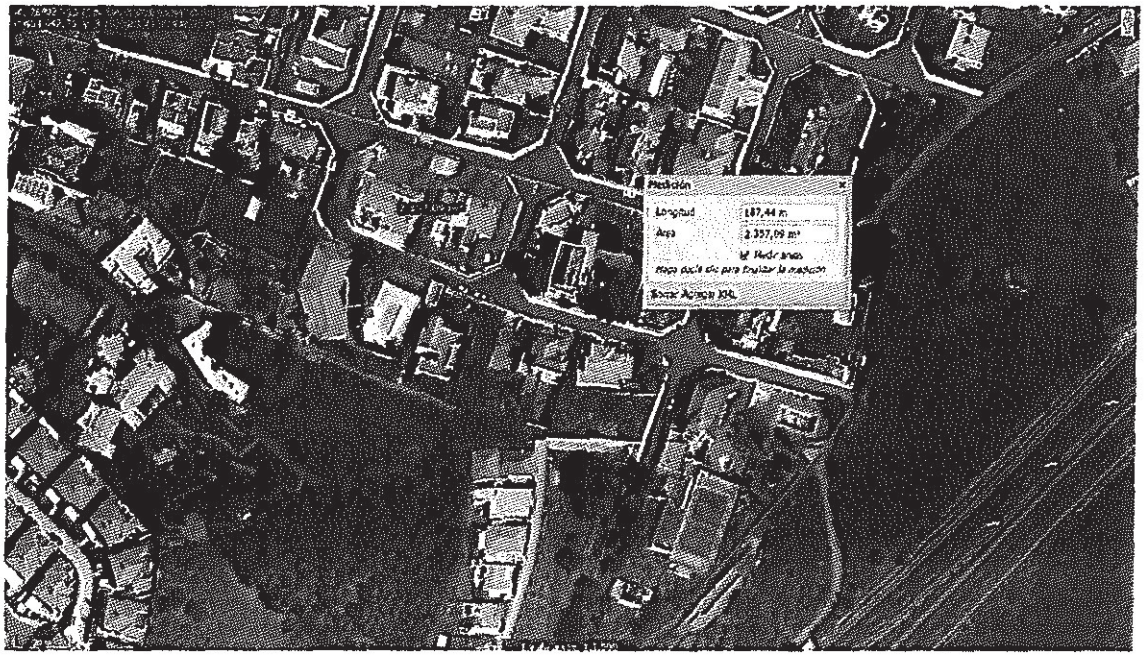
6



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1049

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

7



8



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1050

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

9



10



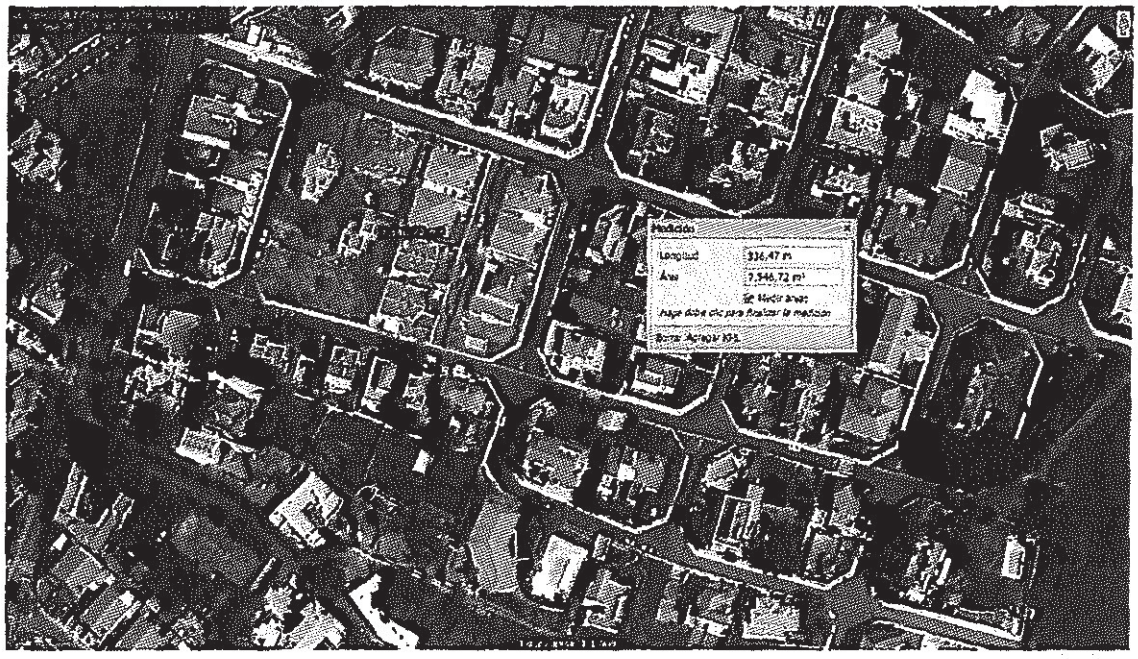
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1051

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

11



12

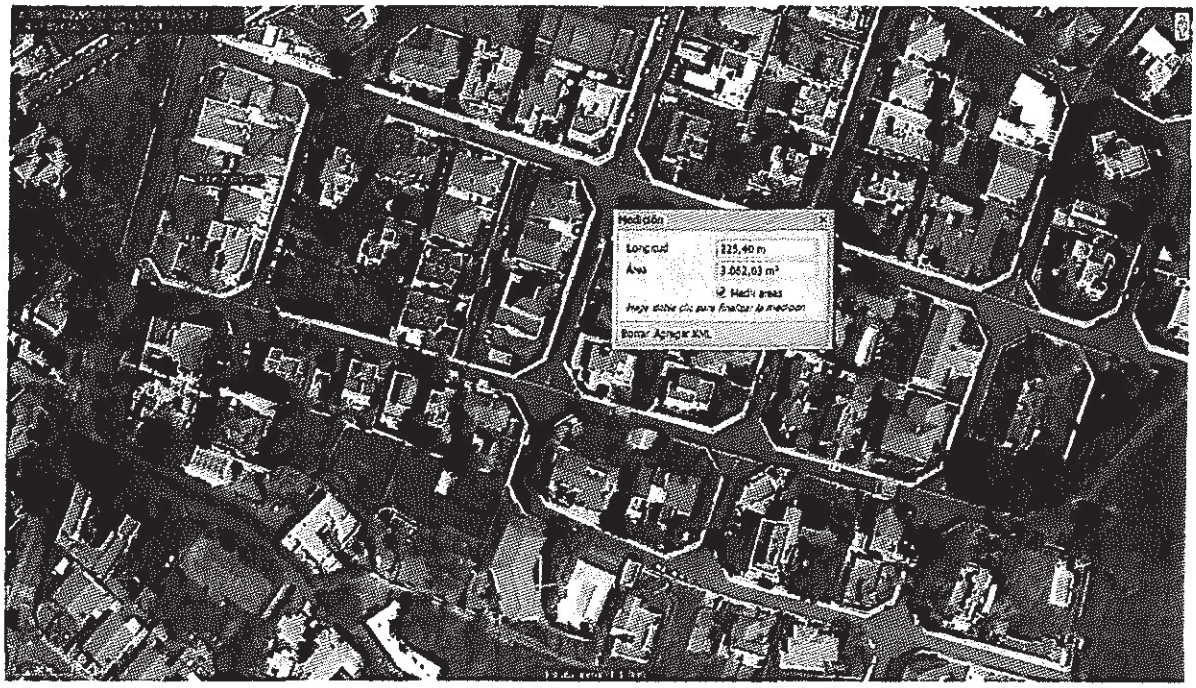


Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

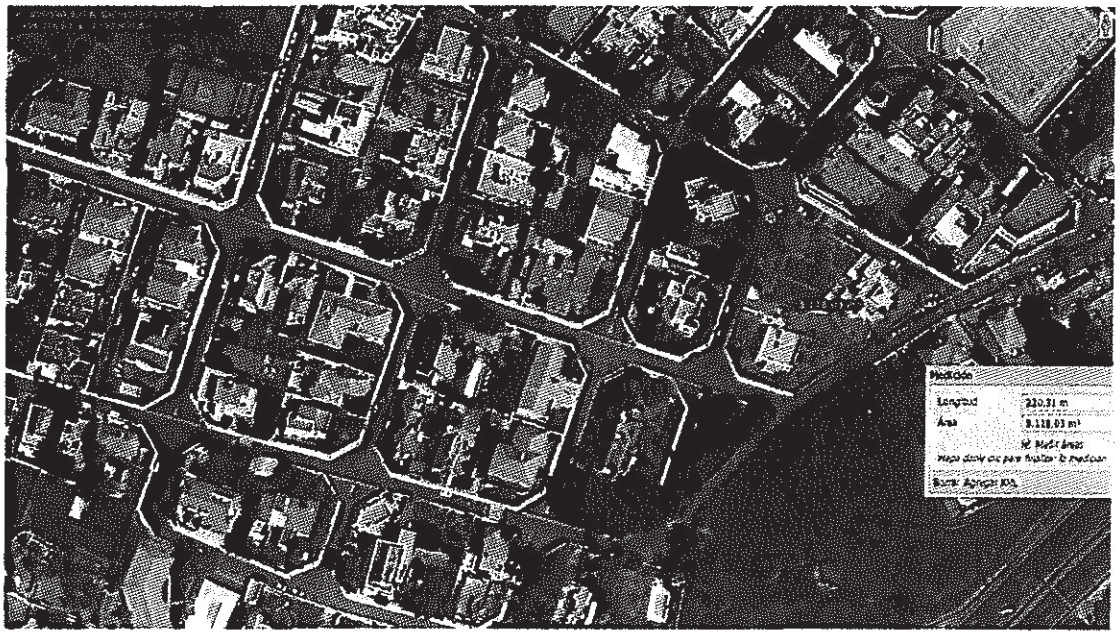
1052

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

13



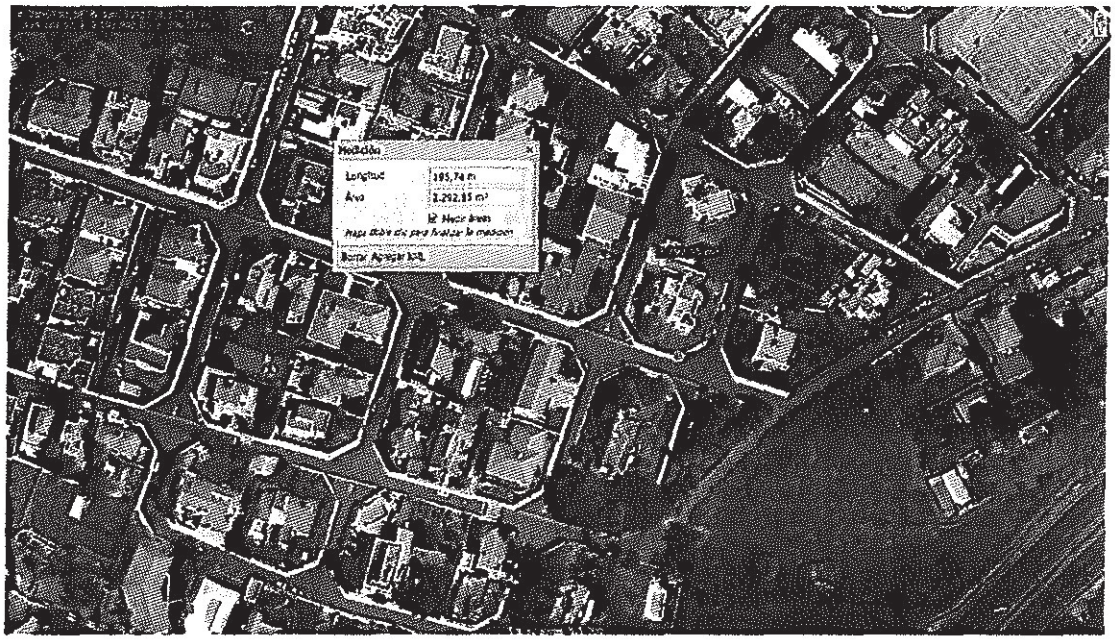
14



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1053

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

15



16

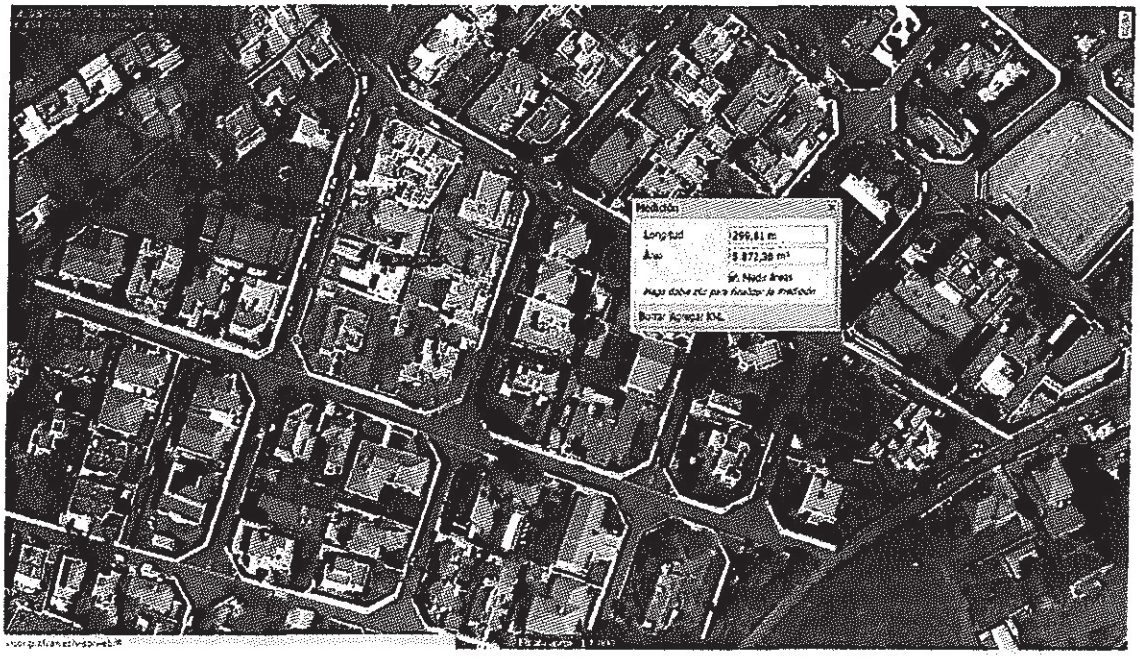


Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1054

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

17



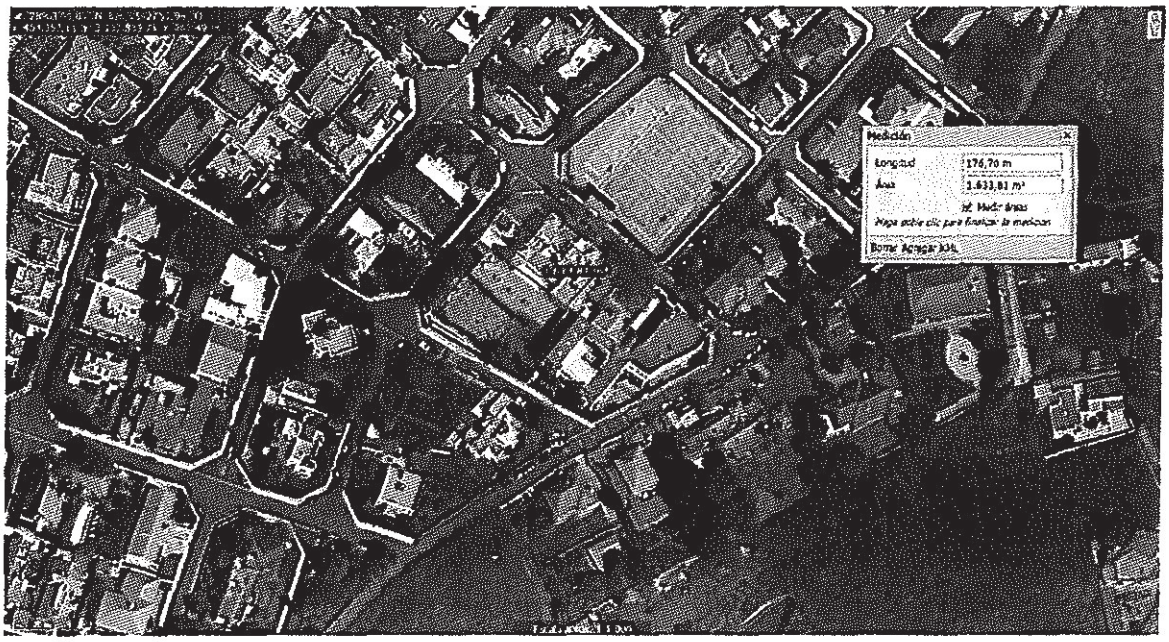
18



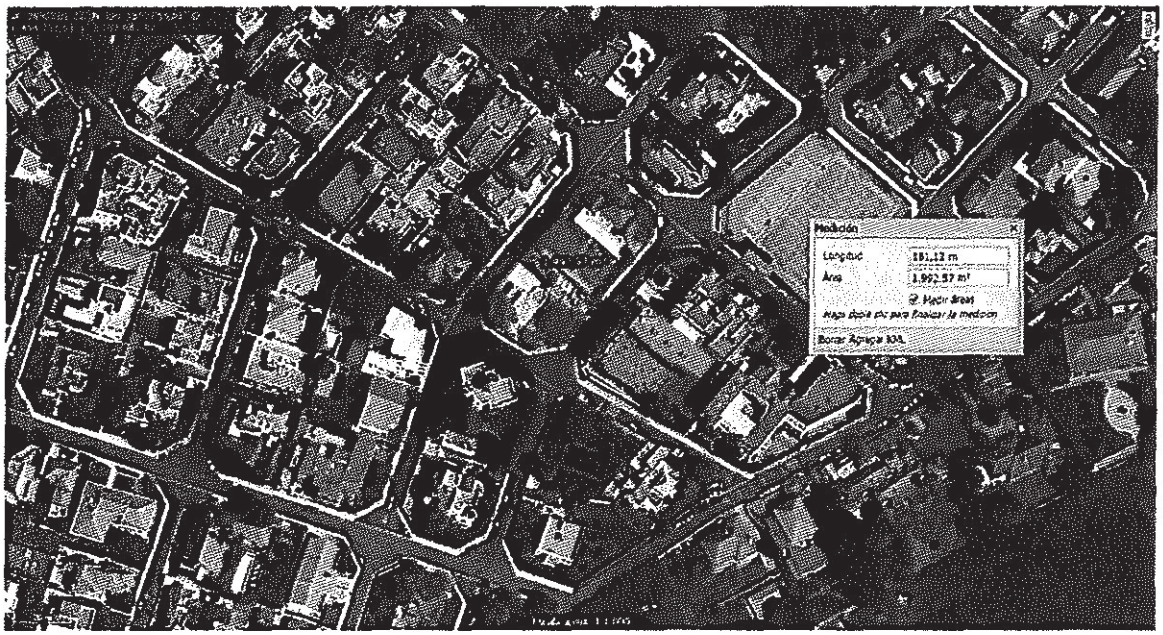
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1055

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

19



20

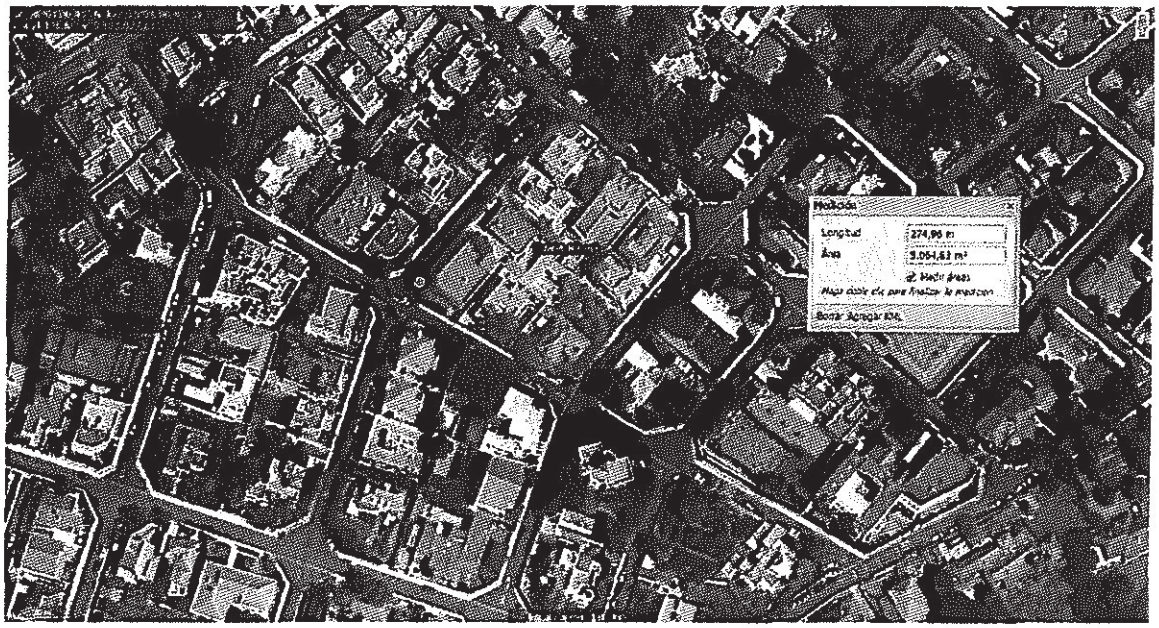


Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

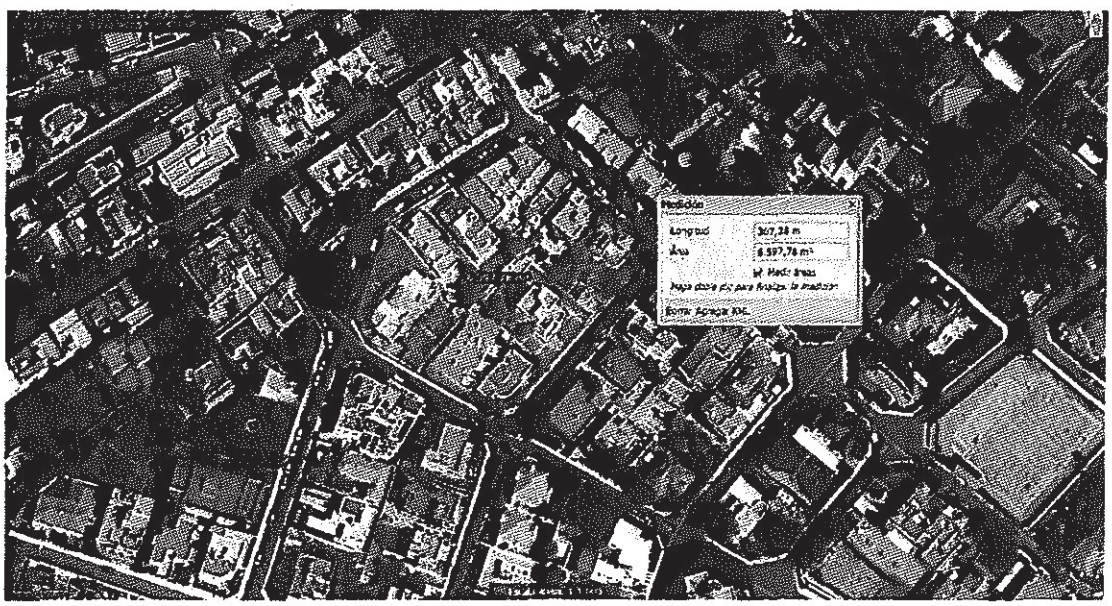
1056

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

21



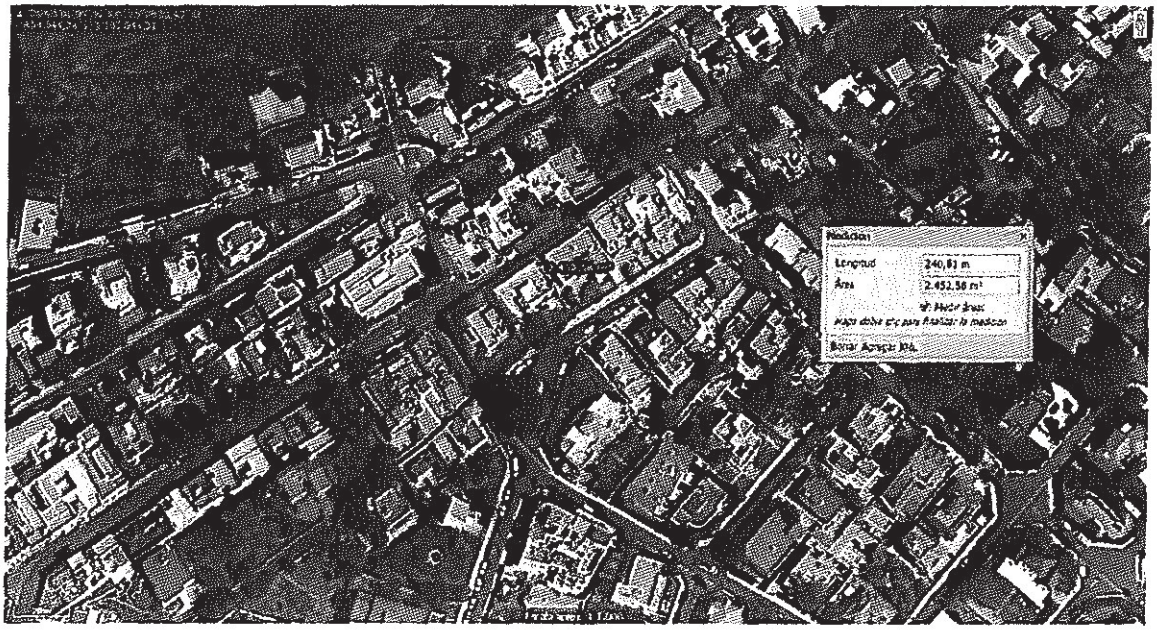
22



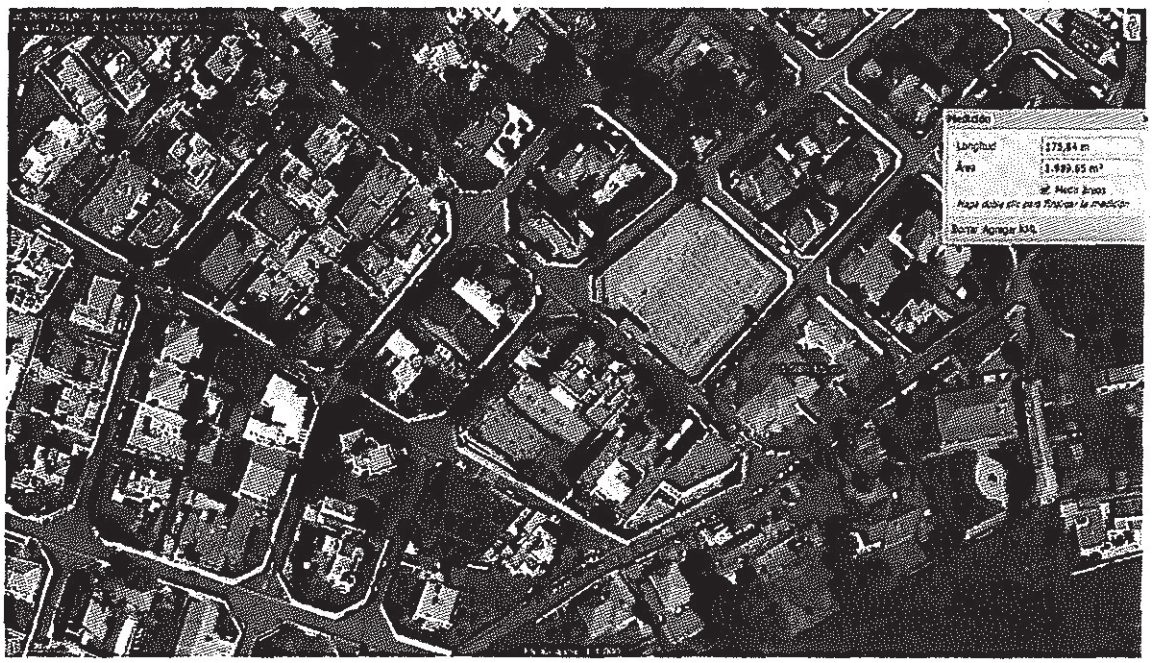
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1057

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

23



24

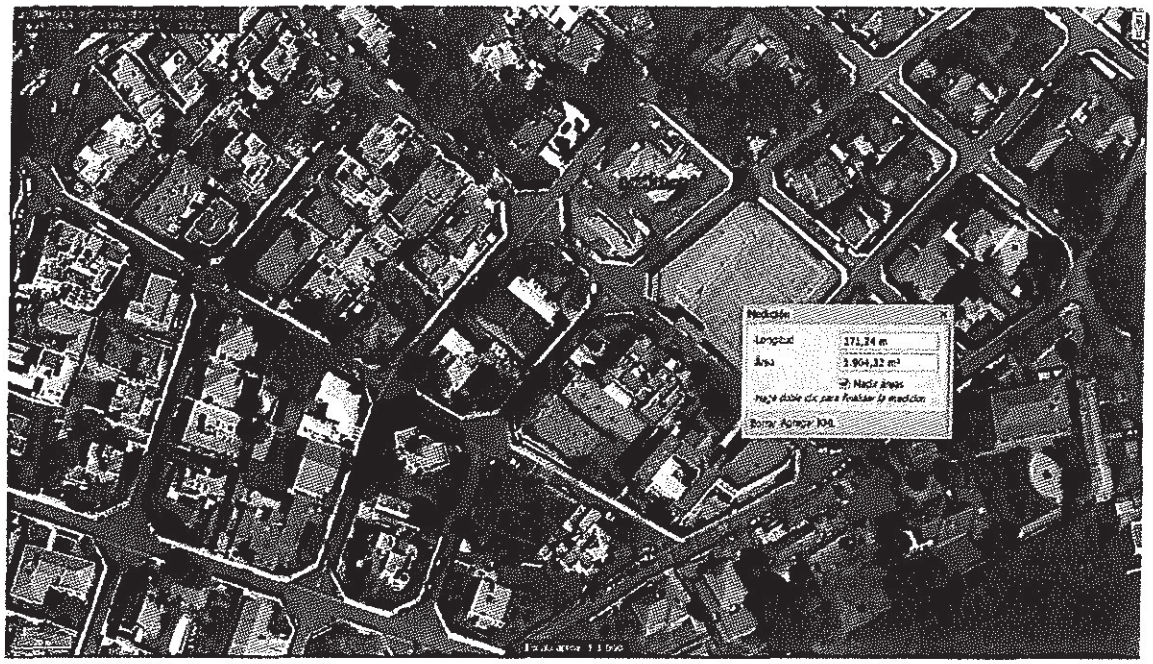


Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
P... ...staria

1058

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

25



26



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

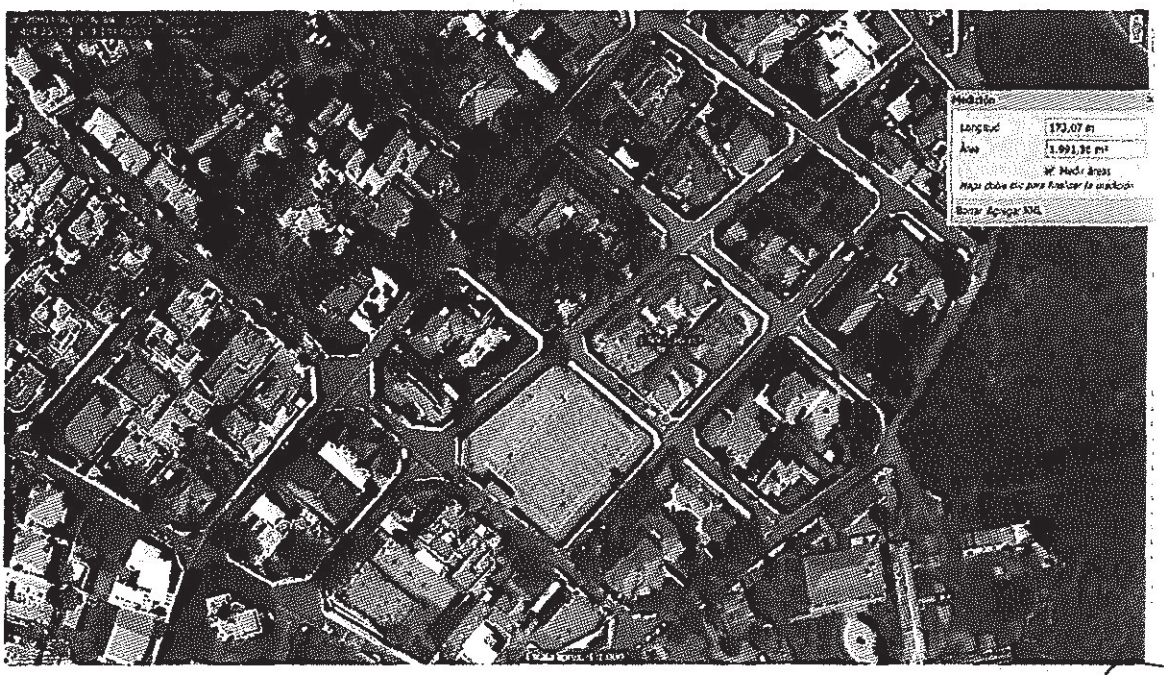
1059

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

27



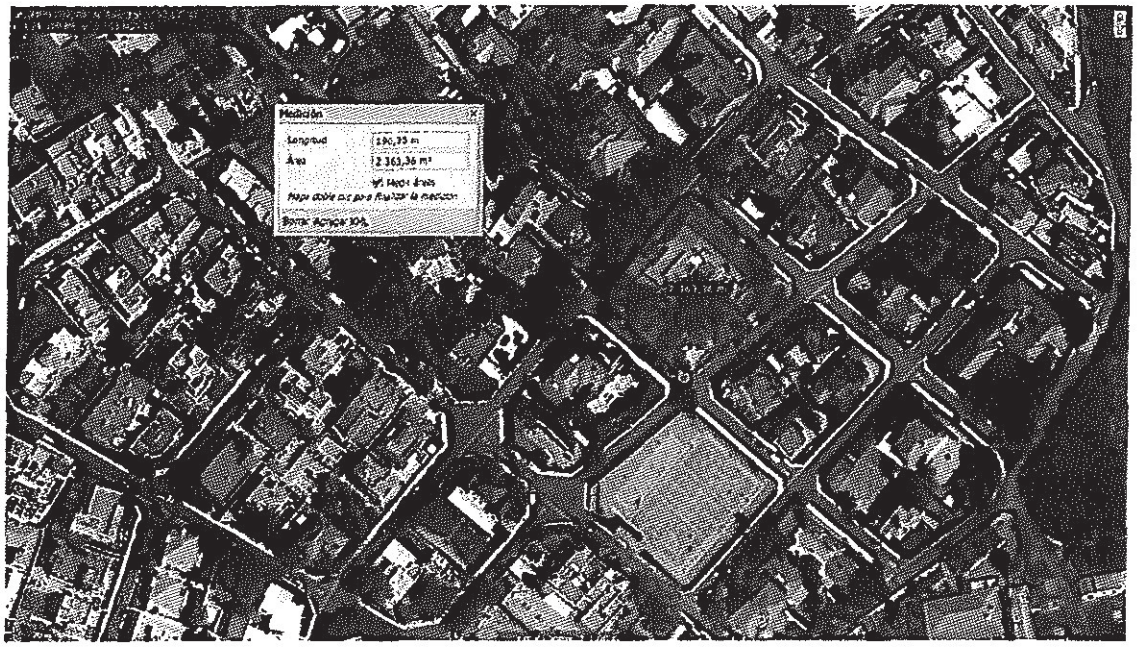
28



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1060

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

29



30



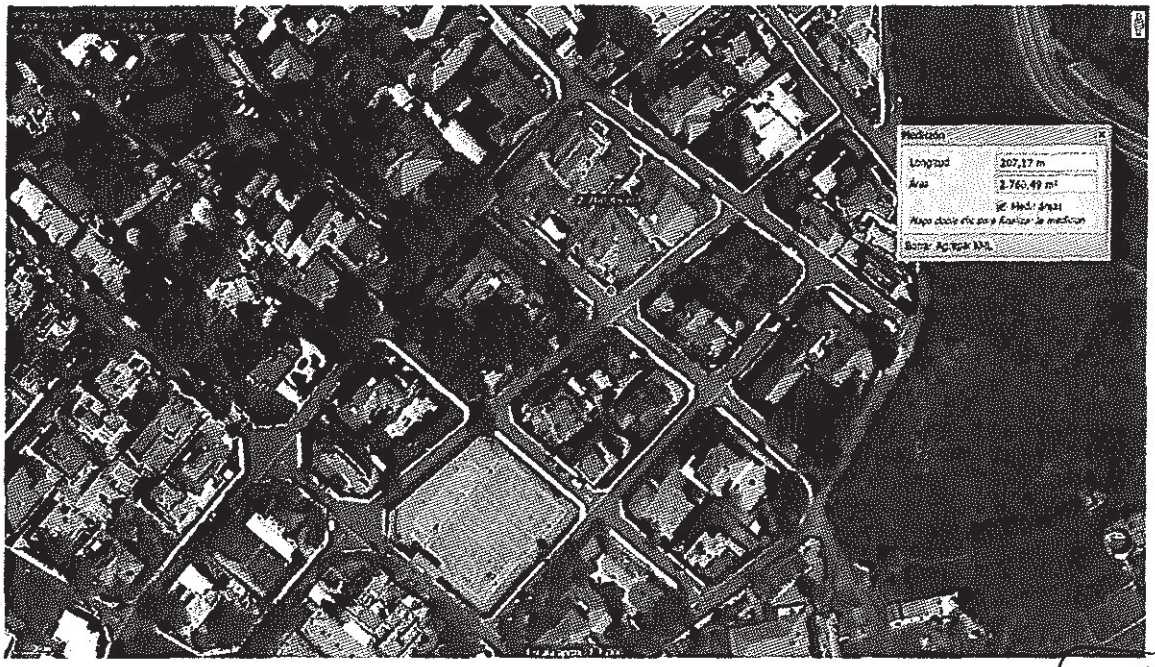
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1061

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

31



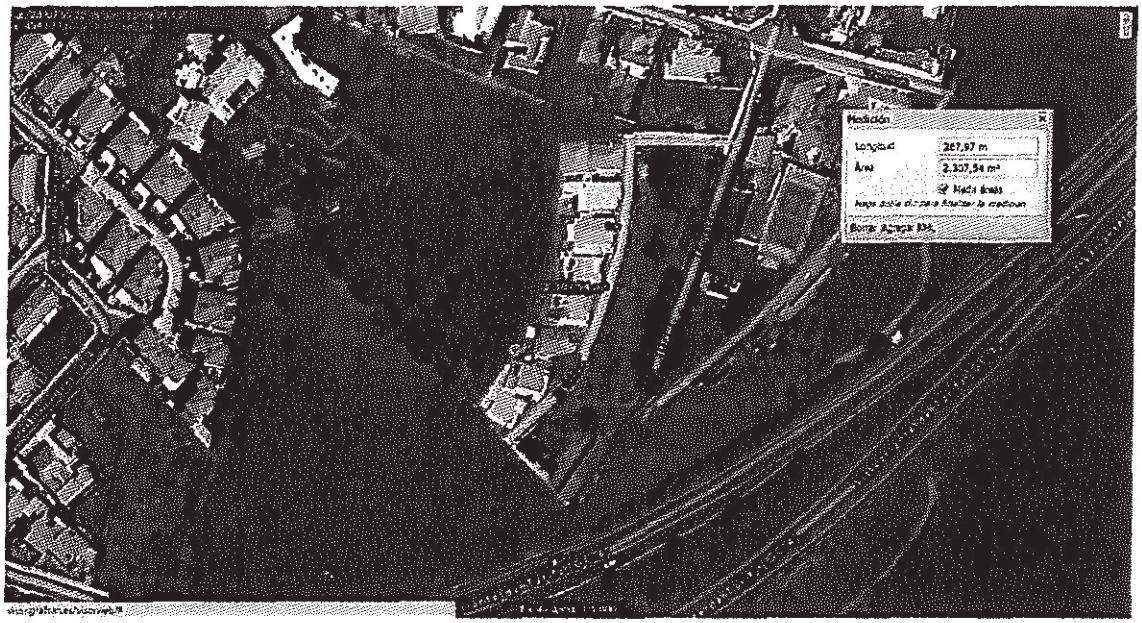
32



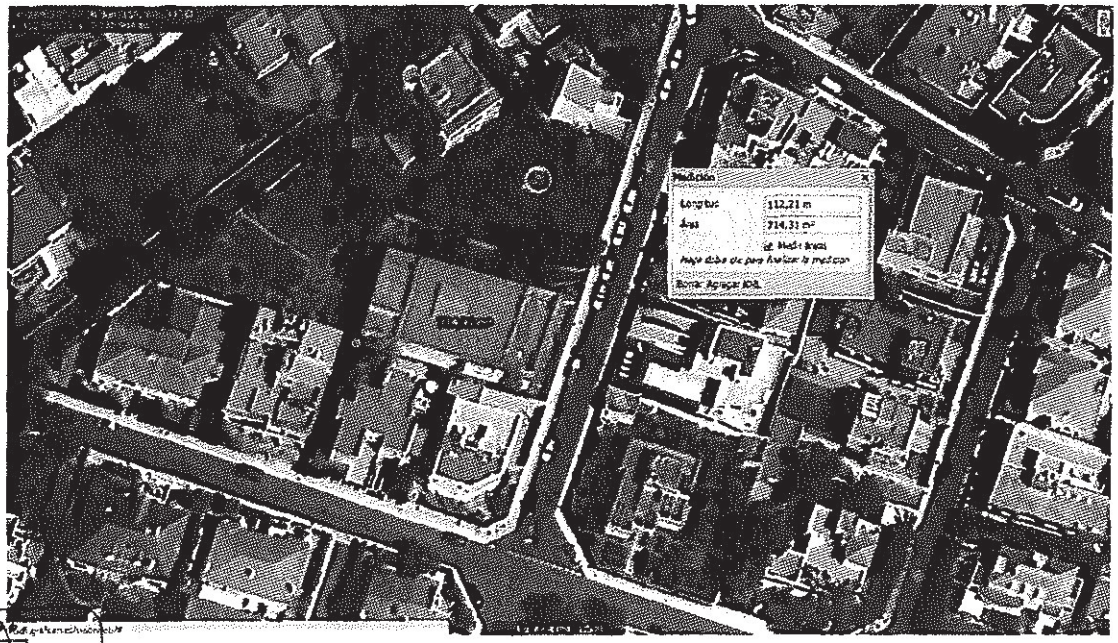
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1062

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

33



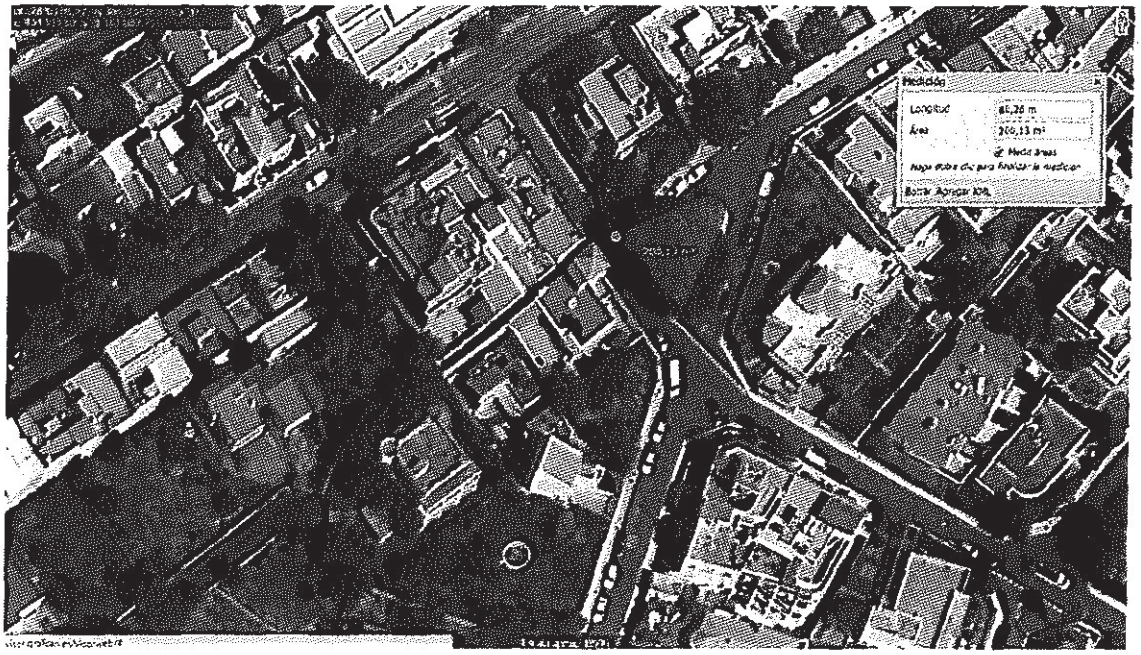
34 CU



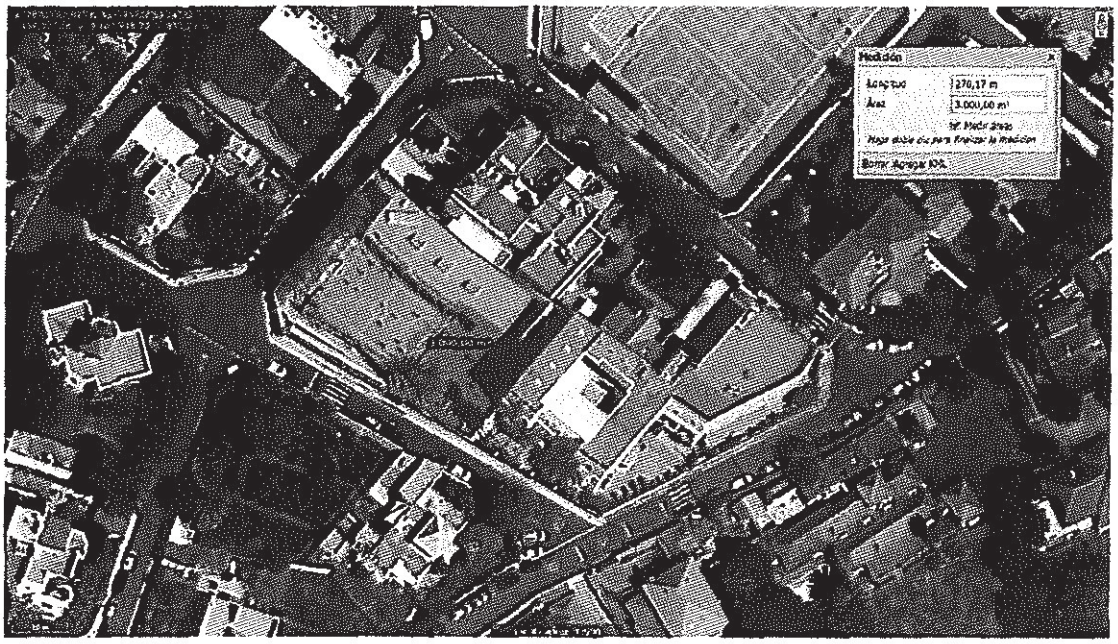
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1063

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

35 EL



36 ED

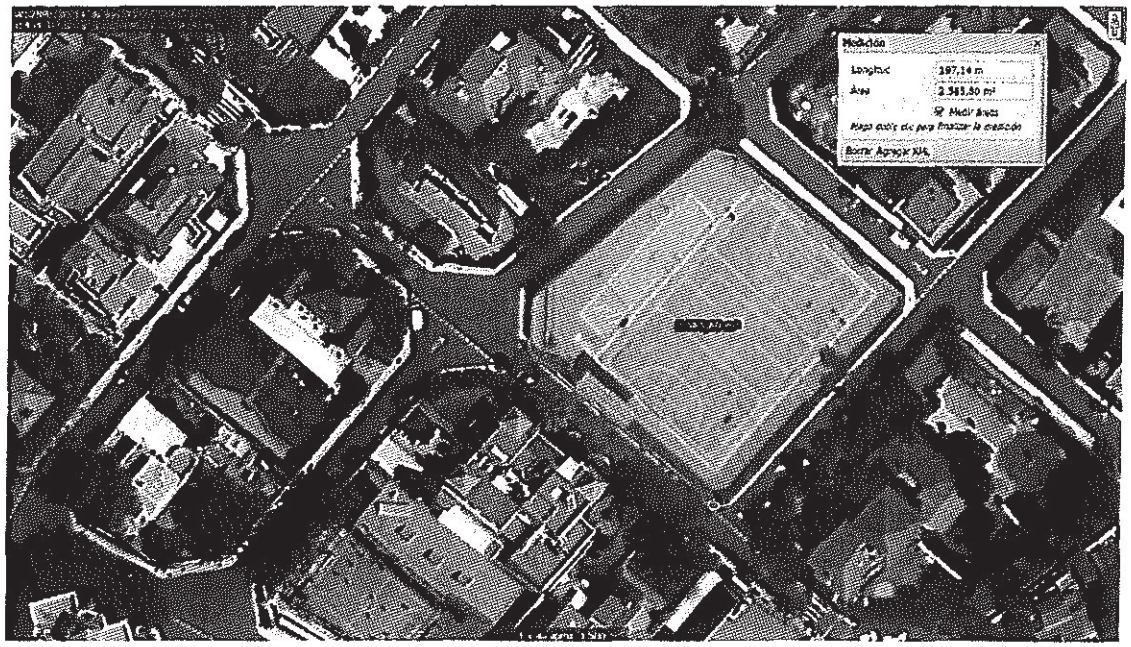


Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1067

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

37 ED



38 EL



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1065

Medición manzanas SUC , EL, CU y ED dentro del AEH

39 EL



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1066

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Gobierno de Canarias

Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial

Comisión de Valoraciones de Canarias

Adjunto le remito certificación del acuerdo adoptado por la Comisión de Valoraciones de Canarias de 06 de noviembre de 2019, relativo al expediente **72/2016 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UNOS TERRENOS SITUADOS EN LA CALLE EL GRECO, EN EL PAGO DE TAFIRA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,** indicándole que por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa

Así mismo se adjunta documentación relativa a los testigos tomados en cuenta para el cálculo del valor en venta.

Las Palmas de Gran Canaria,

LA SECRETARIA DE LA COMISION [redacted]

9006754ad138150e2c107e32fe0b0b09p

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=9006754ad138150e2c107e32fe0b0b09p

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1067

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Gobierno de Canarias

Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial

Comisión de Valoraciones de Canarias

Mª Guayarmina Quintana López, Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias, **CERTIFICA:**

Que el día **6 de Noviembre de 2019**, se reúnen en el Edificio de Usos Múltiples I de Las Palmas de Gran Canaria los siguientes miembros de la Comisión de Valoraciones de Canarias: [redacted]

a la reunión por videoconferencia desde la sede de la Viceconsejería de los Servicios Jurídicos de Santa Cruz de Tenerife. y se adoptó el siguiente acuerdo:

"12.- EXPTE. 72/2016 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UNOS TERRENOS SITUADOS EN LA CALLE EL GRECO, EN EL PAGO DE TAFIRA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

Examinada la propuesta de la Ponencia se acuerda por unanimidad que el justiprecio de unos terrenos situados en la calle el Greco, en el Pago de Tafira, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria es de SEISCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS (607.399,22 €), cifra a la que habría que aplicar el 5% de premio de afección, por lo que asciende a **SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS (637.769,18€)**, en los términos del **Anexo XI** de este acta.

Anexo XI

Expte. 72/2016

ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2019, DEL JUSTIPRECIO DE UNOS TERRENOS SITUADOS EN LA CALLE EL GRECO, EN EL PAGO DE TAFIRA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 22
Edificio Servicios Múltiples I – 5ª planta
928 115 227/231 928 306 886 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1068

Documento firmado por: | Fecha/hora:

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q00675a4ad1391505d907e305e0b0b09z

q00675a4ad1391505d907e305e0b0b09z

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El 17 de mayo de 2016 tiene entrada en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran [redacted] en el pago de Tafira, en el Término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria, dado que hasta la fecha el Ayuntamiento no ha procedido a su expropiación, formula advertencia de demora, prevista en el **artículo 163** del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Segundo.- El **5 de agosto de 2016** [redacted] de demora sin respuesta del Ayuntamiento, en virtud del artículo 163.2 del citado TR-LOTCENC, formula hoja de aprecio, que asciende a la cantidad de DOS MILLONES CIENTO TRES MIL SEISCIENTOS DIECISIETE EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (2.103.617,10 €), una vez aplicado el 5% de afección.

Adjuntan al referido escrito informe de valoración del que se extracta lo siguiente:

"...

III

DE LA SUPERFICIE OBJETO DE VALORACIÓN

La superficie de los tres recintos que forman parte de la finca número 51.496, que es objeto de valoración, asciende a 8.159,50 m2 de acuerdo a levantamiento topográfico aportado por la propiedad, realizado por doña María del S[redacted] técnico en topografía, colegiado nº [redacted] del Ilustre Colegio Oficial de Ingenieros técnicos en topografía.

q0006754ad1391505f5d907e305e0b0b09z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0006754ad1391505f5d907e305e0b0b09z

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1069

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

...

IV

DE LA CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

...

En síntesis, los terrenos de parte la finca registral 51.496 están clasificados como suelo urbano, categorizados como suelo urbano consolidado (SUCU) y calificados como dotacional (El) y viario, figurando en el documento ***Programa de Actuación/listado de Actuaciones*** *del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria como* ***Espacio libre*** *con los números* ***1082 y 1083 "EL, Espacio libre en la Montaña Chanray".***

...

VII

DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS VIRTUALES A CONTEMPLAR EN LA VALORACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO AL TR-LSyRU´15 Y AL RV´11

Como se ha dicho anteriormente, los terrenos calificados como dotacional, se encuentran clasificados según el vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria como ***suelo urbano*** *y categorizado como* ***suelo urbano consolidado, calificado parte como dotacional y parte como viario.***

Por consiguiente, la simulación a efectos de determinar virtualmente el aprovechamiento urbanístico ***8.159,50 m² se determinará a partir de su consideración como suelo urbano consolidado por la urbanización*** *y, por consiguiente, en situación de urbanizado.*

...

El artículo 21 del RV' 11 establece, en relación a la Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, lo siguiente:

...

el artículo 37.1.a) ***del TR-LSyRU' 15*** *sostiene*

... empezaremos por delimitar la superficie del ámbito espacial homogéneo en el que se sitúan los terrenos destinados a espacio libre y viario. Tal como vemos en la medición sobre el plano anterior, la superficie del ámbito asciende a 220.000 m².

...

Superficies del ámbito:

Con ordenanza ***D 1000*** *hay una superficie de 102.723,51 m², dentro de los que hay una parcela privativa con uso cultural con 714,31 m². Con ordenanza* ***D 500*** *hay una*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1070

Documento firmado por: | Fecha/hora:

COPIA AUTENTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067f54ad139150f5d907e305e0b0b09z

q0067f54ad139150f5d907e305e0b0b09z

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

*superficie de 62.918,55 m², dentro de los que hay dos parcelas privativas con uso educativo con 5.585,80 m². Con ordenanza **D 250** hay una superficie de 2.307,54 m².*

Total superficie con uso residencial 167.949,60 m².
Espacios libres 7.250,13 m²
Espacios libres a expropiar [4.377 m² + 2.673 m²]= 7.050 m².
Resto de espacio libre 200,13 m²
Superficie destinada a viales 44.800,27 m²
Viario a expropiar 1.109,50 m²
Resto de viario 43.690,77 m²

Edificabilidades que se derivan de las superficies anteriores:

*De la ordenanza **D 1000**= 102.723,51 m² x 0,30 m²/m² = 30.817,05 m²*
*De la ordenanza **D 500**=62.918,55 m² x 0,40 m²/m² = 25.167,42 m²*
*De la ordenanza **D 250**=2.307,54 m² x 0,60 m²/m² = 1.384,52 m²*
*Edificabilidad total= **57.368,99 m²***

*De estos parámetros se deduce que la edificabilidad total del ámbito espacial homogéneo alcanza una edificabilidad de **57.368,99 m².***

*Para poder sacar la edificabilidad media, en una primera aproximación, deberíamos calcular el porcentaje, dentro del ámbito espacial homogéneo, de cada una de las ordenanzas anteriores. Si consideramos el suelo con uso residencial que acabamos de calcular, es decir, **167.949,60 m²,** ello quiere decir que con ordenanza **D 1000** hay aproximadamente el 61,16% , con ordenanza **D 500** el 37,46% y con ordenanza **D 250** el 1,38%.*

De estos números y de la superficie del ámbito espacial homogéneo podemos deducir tanto la edificabilidad unitaria bruta como la edificabilidad media:

Edificabilidad unitaria bruta
*57.368 99 m²/220.000 m²= **0,2608 m²/m²***

...CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO

q0067754ad1391505d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067754ad1391505d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1071
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

...

Ámbito espacial homogéneo	Parcela [m²]	Edificabilidad [m²/m²]
Residencial -Superficies Privadas-	167.949,60	0,3416 (media)
Espacios Libres -Superficies Públicas- Dotacionales	7.250.13	0,00
Viario	44.800,27	0,00
Superficie del ámbito espacial homogéneo	**220.000**	

La superficie de los viales (44.800,27 m²) resulta de descontar a la superficie del ámbito total, las superficies privadas, los espacios libres y las superficies dotacionales.

Superficies	Suelo m²s	Si m²s	Ei m²e/m²s	VRSi €/m²e	Si x Ei x VRSi €	Em m²e/m²s
1. Ámbito (SA)	220.000,00					
2. Dotacional y viario	52.050,40					
2.1. Dotacional EL		7.250,13				
2.2. Viario		44.800,27				
3. Residencial Privado	167.949,60		0,3416	600*	34.422.950,02	
3.1 Cultural y educativo privativo		6.300,11				

(*) Datos obtenidos de distintas muestras de IBI de la zona para el uso característico residencial

EM: Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, teniendo en cuenta los valores de repercusión de la **Ponencia de Las Palmas de Gran Canaria para el uso: Residencial**
[(167.949,60x0,3416x600€/m²) 600€/m²]/(220.000-52.050,40)= 34.422.950,02€/600€/m²/167.949,60 m²s = 0,3416 m²/m²

Paralelamente, haremos el cálculo de la edificabilidad media del ámbito especial homogéneo teniendo en cuenta el valor de repercusión para el uso residencial que se deduce de la aplicación del método residual, tal como se detalla a continuación en este documento, páginas 20 y siguientes.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067f54ad139150f5d907e305e0b0b09z

q0067f54ad139150f5d907e305e0b0b09z

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

SUPERFICIES	SUELO M^2S	SI M^2S	EI M^2E/M^2S	VRSI €/M^2E	SI x EI x VRSI €	EM M^2E/M^2S
ÁMBITO (SA)	220.000					
DOTACIONAL y VIARIO	52.050,40					
DOTACIONAL EL		7.250,13				
VIARIO		44.800,27				
RESIDENCIAL PRIVADO	167.949,60		0,3416	718,78*	41,237,546,69	
CULTURAL y EDUCATIVO PRIVATIVO		6.300,11				

(*) Datos obtenidos de la aplicación del **método residual** página 45 de este documento

Posteriormente, haremos el cálculo aplicando el método residual y analizaremos los resultados que se obtengan del mismo para valorar finalmente el acierto o no de la edificabilidad media que se tome de referencia como base para el establecimiento del justiprecio.

EM: EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO, TENIENDO EN CUENTA LOS VALORES DE REPERCUSIÓN OBTENIDOS POR EL **MÉTODO RESIDUAL PARA EL USO RESIDENCIAL**
[(167.949,60 m^2_s x0,3416 m^2_c/m^2_sx718,78 €/m^2]/718,78€/m^2/220.000 m^2-52.050,40 m^2)= 57.371,58/167.949,60 = **0,3416 m^2/m^2**

Como podemos apreciar, al existir sólo el uso residencial en el ámbito espacial homogéneo y al aplicar el método residual, la edificabilidad es la misma que la que habíamos deducido en aplicación de los valores de la ponencia de Las Palmas de Gran Canaria que aunque desfasada, al no tener incidencia el valor de repercusión en el cálculo, nos ha servido para comprobar lo acertado del método.

La superficie afectada por el dotacional (espacio libre) y viario asciende a 8.159,50 m^2, objeto de expropiación, a los que se les aplica la edificabilidad media, la deducida de la aplicación de la ordenanza B en el Casco Histórico establecida en el planeamiento vigente, de 0,3416 m^2/m^2 de lo que resulta lo siguiente:

*8.159,50 m^2 x **0,3416** m^2/m^2 = **2.787,29 m^2***

IX

DEL VALOR DEL SUELO APLICANDO El MÉTODO RESIDUAL

A esta edificabilidad deducida en el punto anterior,** según el apartado tercero del artículo 20 del **RV' 11, se le aplicará el valor de repercusión del suelo según los usos correspondientes, determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 del RV' 11, que desarrollaremos a continuación.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad1391505d907e305e0b0b09z

q006754ad1391505d907e305e0b0b09z

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1073

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

...Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2.b) del artículo 34 del vigente texto refundido de la Ley de Suelo.

*Esta valoración debe estar referida al momento en que se presenta la hoja de aprecio, que la propiedad pretende presentar en **agosto de 2016**, por lo tanto será esta la fecha de la valoración.*

*Para establecer el valor de mercado, se aportan **12 testigos comparables** en el estudio de mercado de viviendas unifamiliares, de características urbanísticas idénticas al suelo que estamos valorando, ...*

HOMOGENEIZACIÓN DE LAS MUESTRAS

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR ANTIGÜEDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN, SITUACIÓN Y APROVECHAMIENTOS

	EMPLAZAMIENTO REFERENCIA	VALOR HOMOGENEIZADO SITUACIÓN Y APROVECHAMIENTOS	β_i	F	(1- β_ix F)	VALOR FINAL POR SITUACIÓN ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Vreal=(1- β_ix F)
1	C/ ZUOLAGA, 6	1.229,23	0,4388	0,7	0,6942	1.770,71
3	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 13	2.086,95	0,0995	0,7	0,9303	2.243,31
4	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 12	1.877,39	0,2891	0,7	0,7976	2.353,80
8	CARRETERA DEL CENTRO, 200	1.539,73	1.539,73	0,7	0,6640	2.318,87
9	C/TAFIRA BAJA, C DEL CENTRO, 1	1.664,64	1.664,64	0,7	0,9485	1.755,02
10	C/RAFAEL RAFAELY, 38	1.920,47	1.920,47	0,7	0,6867	2.796,66
	VALOR UNITARIO MEDIO HOMOGENEIZADO	1.719,74				2.206,39

*Por tanto, del estudio de mercado de venta del producto inmobiliario predominante, viviendas unifamiliares, de segunda mano, homogeneizadas, vemos que su valor oscila en el segundo trimestre del 2016 entre **1.755,02 €/m² y 2.796,66 €/m²**, por lo que trabajaremos con el valor medio que hemos obtenido que es algo superior a **2.200,00 €/m².***

*...Por todo ello, **confirmamos que el valor de repercusión** que habíamos deducido del estudio de mercado **de 2.200 €/m²**, aunque se queda bastante por debajo de los valores que considera el catastro para establecer el Impuesto de Bienes Inmuebles de los bienes que están en el ámbito espacial homogéneo, **es acertado y será el que aplicaremos a la hora de establecer el justiprecio.***

*Por último, para deducir el valor del suelo se ha de estimar **los costes de construcción,** para ello, en relación al cálculo del valor de construcción por contrata se tomará el valor obtenido de las tablas de baremos orientativos que anualmente actualiza el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, que se desarrolla a continuación.*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1074

Documento firmado por: Fecha/hora:

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q00675 4ad139150f5d907e305e0b0b09z

q00675 4ad139150f5d907e305e0b0b09z

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Este coste de Construcción por contrata (coste ejecución material más gastos generales y beneficio Industrial del constructor, sin incluir elementos no esenciales fácilmente desmontables), ha de estar acorde a las características del inmueble y al predominante en el entorno.

El Coste Unitario Orientativo es una aproximación al coste real de ejecución material, que excluyendo los gastos generales y beneficio Industrial, Indica en la mayoría de los casos una variabilidad del 20% del mencionado coste real.

$$Co = C_p \times Z \times M \times U_l \times Q \times P$$

El Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.) será el resultado de multiplicar el coste del Prototipo Medio Provincial por la superficie construida de la obra, no incluyéndose gastos generales, beneficio industrial, ni impuestos.

$$PEM = C_o \times S \times C_c$$

...

El coste del prototipo medio provincial aplicable a la provincia de Las Palmas en el año 2008 es de ***C_p= 590,09 €/m².***

...

El Coste del prototipo medio provincial (C_p) aplicable a la Provincia de Las Palmas es el siguiente: C_p=590,09 €/m²

Coste unitario orientativo en vivienda colectiva [PEM] $Co = C_p \times Z \times M \times U_l \times Q \times P \times C_c$

$590,09\ €/m^2 \times 0,95 \times 1 \times 1,40 \times 1,00 \times 1,20 \times 0,70 =$ **$659,25\ €/m^2$**

El ***coste de construcción por contrata*** *se obtendrá de sumar al anterior coste de construcción los Gastos Generales (16%) y Beneficio Industrial (6%) de la contrata haciendo un total de un 22%.*

Coste construcción por contrata en vivienda colectiva

$659,25\ €/m^2 \times 1,22 = 804,28\ €/m^2$

Además a efectos de estimar ***Ci*** *(cada uno de los pagos necesarios considerados) procedemos a cuantificar el resto de costes a añadir y que se derivan de la promoción de las obras.*

...

Una vez determinado los costes totales de la construcción y promoclon, estamos en disposición de determinar el valor de repercusión del suelo [VRS], que se obtendrá a partir del método residual estático.

q0067754ad139150f5d907e305e0b0b09z

COPIA AUTÈNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067754ad139150f5d907e305e0b0b09z

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1075

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DE VIVIENDA EN VIVIENDA COLECTIVA
$VRS = \frac{V_r}{K} - V_c$

...
*En relación al coeficiente K... usaremos un coeficiente que se encuentre dentro de la horquilla, el **1,3.***

*De la aplicación del método residual se ha obtenido una repercusión de suelo de **718,78 €/m²cc** para la tipología de vivienda unifamiliar en parcelas con ordenanza D u superficies construidas superiores a 180 m².*

*Asciende el valor unitario de suelo urbanizado a **245,54 €/m².** Finalmente, conforme el artículo 47 de la LEF, en todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5% como premio de afección.*
...

*8.159,50 m² x **0,3416** m²/m² = **2.787,29 m²***

SUPERFICIE virtual EDIFICABLE	REPERCUSIÓN DE SUELO	VALOR DEL SUELO
2.787,29 m²	718,78 €/m²	2.003.444,86 €

SUPERFICIE DE SUELO	VALOR UNITARIO DEL SUELO	VALOR DEL SUELO
8.159,50 m²s	245,54 €/m²	2.003.444,86 €

Finalmente, conforme el artículo 47 de la LEF, en todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5% como premio de afección.

PREMIO DE AFECCIÓN (5%)=
JUSTIPRECIO X 0,05 =2.003.444,86 € X 0,05 =100.172,24€..."

Tercero.- El 19 de septiembre de 2016 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de don [redacted] del [redacted] don [redacted] y doña [redacted], en su nombre y en representación de [redacted] en el que manifiestan que "*superado el plazo previsto en el **artículo 138 del TR-LOTENC´00,**"* solicitan la fijación del justiprecio de los 8.159,50 m² de la finca registral n.º 51.596, "*destinados por el planeamiento de aplicación a sistema general,*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067 54ad1391505d907e305e0b0b09z

q0067 54ad1391505d907e305e0b0b09z

Documento firmado por:
Fecha/hora: 10/76

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

espacios libres, estimándolo, una vez aplicado el 5% de afección, en ***2.103.617,10 €*** *(dos millones ciento tres mil seiscientos diecisiete euros con diez céntimos de euros) según hoja de aprecio y valoración presentada por la propiedad."*

Cuarto.- El 4 de noviembre de 2016 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias solicita a los propietarios que remitan el original o la copia compulsada del documento acreditativo de la titularidad de la finca, del poder acreditativo de la representación que ostentan, y del escrito de advertencia de demora presentado en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Con esa misma fecha se solicita al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que remita copia del expediente administrativo, así como certificación acreditativa de la calificación, clasificación y normativa urbanística de aplicación, respecto a la referida finca a fecha 5 de agosto de 20016.

Así mismo se suspende el plazo para resolver y notificar la resolución del procedimiento hasta que se dé cumplimiento al requerimiento efectuado.

Quinto.- El 28 de noviembre de 2016 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones escrito de don [redacted] por el que aporta la documentación requerida.

Como documento acreditativo de la titularidad de la finca aporta nota simple informativa del Registro de la Propiedad n.º 1 de Las Palmas de Gran Canaria donde consta la siguiente descripción registral de la finca 51496:

"LOCALIZACIÓN
Vía Publica: CALLE EL GRECO
Número: 23
Código postal: 35017
Superficie Construida: doscientos sesenta y seis metros ochenta decímetros cuadrados
Superficie Terreno: nueve mil novecientos cuarenta metros cuadrados
Linderos: Norte, O IZQUIERDA ENTRANDO CON UNA CALLE SIN NOMBRE.
Sur, o [redacted]
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1077
Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

URBANA: NUMERO CUATRO.- CASA VIVIENDA, que es lo principal del inmueble, garajes y un pabellón para el guardián, con cancha de tenis y terreno libre, situado donde llaman La Data, en el pago de Tafira, del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, en zona urbanizada de la misma, hoy calle El Greco, número veintitrés. Ocupa una superficie de nueve mil novecientos cuarenta metros cuadrados. Corresponde a dichas edificaciones de casa, garajes y pabellón, doscientos sesenta y seis metros y ochenta decímetros cuadrados y siendo el resto terreno libre."

Sexto.- El 11 de septiembre de 2017 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que remite el expediente administrativo.

Entre la documentación obrante en el expediente remitido por el Ayuntamiento cabe destacar lo siguiente:

- Informe de afección en relación a la solicitud de expropiación de una Parcela situada en la C/ El Greco, 23, del que se extracta lo siguiente:

"La parcela que motiva la consulta está clasificada como suelo urbano consolidado y cuenta -según se expone en la solicitud-con dos áreas calificadas como Espacio Libre (EL) y otra como viario en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-30K del vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria - en adelante PGO-, aprobado por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012.

En el plano de Gestión del Suelo y Programación GS-30K se señalan los dos primeros ámbitos como actuaciones a desarrollar, distinguiéndolas con la trama de color verde correspondiente a los "Espacios Libres", con rango de sistema local, asignándoles los códigos 1082EL y 1083EL, respectivamente, en cambio, a la zona calificada como viario no se le asigna ningún grafismo asociado a dicha actuación, ni tampoco código alguno,...

La citada apertura viaria se recoge en el plano de Regulación el Suelo y la Edificación RS-30K como un cambio de alineación en la parcela situada en la c/ El Greco, 9 -frente a la que nos ocupa-, sin que se prevea expropiación alguna respecto a la misma.
Respecto a los espacios libres, en el Listado de Actuaciones del Programa de Actuación del PGO se observa que los códigos citados se corresponden con dos actuaciones denominadas -ambas- "Espacio Libre en Montaña Chanrai", que requieren de la expropiación del suelo necesario para su ejecución -en este caso 7.050m2 según el levantamiento topográfico aportado-, motivo por el cual se les asigna la letra "D" en la columna correspondiente a la gestión.
Por todo lo expuesto, se concluye que el Plan General vigente (PG0-2012) establece la expropiación de los ámbitos calificados como Espacio Libre (EL) con rango de sistema local de la parcela situada en la c/ El Greco, 23, que se consulta."

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1073

q0067754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067754ad139150f5d907e305e0b0b09z

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

- Informe del inventario de Bienes y derechos del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria respecto a la citada parcela, de fecha 16 de agosto de 2018, en el que consta que la indicada finca no figura en el mismo, ni existe en esa sección información al respecto.

- Informe del Arquitecto municipal de fecha 14 de noviembre de 2016, respecto a la determinación de la superficie a expropiar, del que se extracta lo siguiente:

"... ***III.-*** *Sobre la identificación de la finca conforme a sus linderos.*

La transcripción de los linderos, sobre la cartografía que se acompaña, desvela una total falta de consonancia con la finca identificada en el levantamiento topográfico, de tal manera que la citada transcripción acota un sector que se sitúa en el externo naciente de la superficie de la finca.

- El lindero norte o izquierda entrando, denominado calle sin nombre, se identifica con la actual calle Van Gogh, único existente;

- El lindero sur derecha no se ha podido identificar, resultando además contradictorio con los linderos este y oeste;

- El lindero oeste o frontis, calle El Greco, se identifica.

...

Sin embargo los límites de la finca, según la transcripción de linderos antes expuestos, arrojaría una superficie de 4.437,40 m² frente a los 9.940 m² inscritos.

IV.- *Sobre la identificación de la finca conforme a su superficie.*

La delimitación, según el levantamiento topográfico aportado por la propiedad, arroja una superficie total de 15.411,95 m² frente a los 9.940,00 m² inscritos.

...

V.- *Superpuesto el levantamiento topográfico sobre la cartografía catastral se observa que constan como titulares de cada una de las zonas A, B, y C, cuya expropiación se solicita, los siguientes:*

...

Zona	Identificación catastral	Titular catastral
A	Ocupa parte de la parcela 4127125DS4042N0001EW	CHANRAI SANTANA ROBERTO 100,00% propiedad
	Ocupa parte de la parcela 35017A009007290000EW	RAMIREZ SOSA FRANCISCO (HEREDEROS DE) 100,00% propiedad
B	Ocupa parte de la parcela 35017A009007290000EW	RAMIREZ SOSA FRANCISCO (HEREDEROS DE) 100,00% propiedad
C	Ocupa parte de la parcela 35017A009007290000EW	RAMIREZ SOSA FRANCISCO (HEREDEROS DE) 100,00% propiedad
	Ocupa parte de la parcela 4127118DS5403N0001DS	SANTANA DENIZ ESTHER (HEREDEROS DE) 100,00% propiedad

...

VI.- *Por lo expuesto cabe concluir que, salvo documentación en contra, la finca registral aportada no acredita la titularidad de los solicitantes de la expropiación."*

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1079
Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

- Informe jurídico del Servicio de Urbanismo de fecha 29 de agosto de 2018, en el que se concluye los siguiente:

> *"1º) Hay falta de consonancia de las personas que aparecen como propietarias y ejercitan el derecho a ser expropiados con los titulares registrales ya que no queda acreditada la titularidad de* [redacted] *la representación que ostenta.*
> *2º) La nota simple informativa aportada no acreditada fehacientemente el contenido de los asientos del Registro .... En este sentido, los titulares tenían que haber presentado Certificación del registro de la Propiedad de dominio y cargas sobre la finca objeto de expropiación.*
> *3º) Tampoco consta el último recibo acreditativo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles de la finca a expropiar.*
> *4º) Que si bien el escrito de advertencia de demora cumple con el transcurso del plazo previsto por el planeamiento que legitima la expropiación, sin embargo, respecto a la afectación por el Planeamiento hemos de tener en cuenta que el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado por acuerdo de la Cotmac el 29 de octubre de 2012 establece la expropiación solamente de los ámbitos calificados como Espacio Libre (EL) con rango de sistema local de la parcela situada en la C/ El Greco, 23 y que corresponde a 7.050 m² según el levantamiento topográfico aportado. Sin embargo, y respecto a la citada apertura viaria que se recoge en el Plano de Regulación y la Edificación RS-30K y que aparece como un cambio de alineación en la parcela situada en la c/ El Greco, 9 frente a la que nos ocupa no se prevé expropiación alguna respecto a la misma."*

- Certificado del Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 17 de junio de 2017, respecto a la parcela situada en la calle El Greco 23, en el Barrio de Tafira Alta, en el que consta lo siguiente:

> *"La parcela consultada está clasificada como suelo urbano consolidado y cuenta con dos áreas calificadas como Espacio Libre (EL) tal y como se observa plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-30K del documento de Adaptación Plena de Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y a las Directrices Generales de Ordenación -aprobado por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, que es el planeamiento que se encontraba vigente en la fecha de referencia, motivo por el cual se regulan por el capítulo 4.1. de la Norma para parcelas calificadas con uso de Espacio Libre – Título 4 sobre Normas para parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos-."*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora: 10/0

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Séptimo.- Interpuesto por Don [redacted] recurso contencioso administrativo contra la desestimación presunta de su solicitud de fijación de justiprecio, la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias mediante Resolución de fecha 20 de septiembre de 2017 ordena la remisión a la Sala de Lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en Las Palmas de Gran Canaria del correspondiente expediente, y emplaza al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para comparecer y personarse.

El 28 de mayo de 2018 se recibe en la Comisión de Valoraciones de Canarias Auto del TSJC de fecha 7 de mayo de 2018 por el que se declara por desistido a don [redacted] el procedimiento nº 136/2017, y testimonio de la firmeza del mismo.

Octavo.- El 6 de marzo de 2019, tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de [redacted] el que pone de manifiesto que a la vista del informe del técnico municipal de fecha 14 de noviembre de 2016, se presentaron en el Ayuntamiento dos escritos de fecha 1 de febrero de 2018 y 27 de julio de 2018 para aclarar la titularidad y superficie real de la finca Registral 51.496. Así mismo aporta nuevo informe del Arquitecto municipal de fecha 5 de noviembre de 2018, del que se concluye lo siguiente:

> *"**III**.- De las pruebas presentadas cabe concluir que la delimitación fisica de la finca matriz ha quedado suficientemente acreditada y que la superficie objeto de expropiación es, efectivamente, la solicitada de 8.159,50 m², que es la suma de 4,377,00 m² (Espacio Libre - zona A), 2.673,00 m² (Espacio Libre -zona B) y 1.109,50 m² (viario -zona C).*
>
> ...
>
> ***V.-** Efectuadas las comprobaciones oportunas se verifica que es cierto el hecho de que se había producido un error material en la declaración de exceso de cabida, cometido al restar la superficie de las fincas segregadas con anterioridad, ya que, de la consulta del levantamiento planimétrico aportado se constata que estas fincas segregadas no se incluyen en la superficie considerada (13.462,00 m2).*
>
> ***VI.-** Y en cuanto a la circunstancia de que la expropiación de la denominada zona A no coincida con la línea establecida en el vigente Plan General de Ordenación, en su lindero este (con la zona con Ordenanza 0250), es criterio de quien informa que debe mantenerse la delimitación de la solicitud de expropiación por el hecho de que cinco de las viviendas unifamiliares (de las ocho existentes), se encuentran inscritas como fincas*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1081

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067754ad1391505d907e305e0b0b09z

q0067754ad1391505d907e305e0b0b09z

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

independientes (viviendas 1, 2, 3, 6 y 7, vistas de norte a sur) y no han planteado la expropiación de la franja que les afecta."

Noveno.- El 27 de junio de 2019 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que remite copia de la documentación generada en el expediente con posterioridad a la remisión del mismo a la Comisión de Valoraciones, entre los que cabe destacar:

[redacted] 29 de enero de 2018, presentado en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria el 1 de febrero del mismo año, al que adjunta la siguiente documentación:

-Acta de exceso de cabida, de fecha 21 de Octubre de 2015 en la que consta como descripción real de la finca registral 685, "*URBANA: Urbana donde llaman la Data en el pago de Tafira del término municipal de esta ciudad, en zona urbanizada de la misma. Se compone de casa-vivienda. que es lo principal del inmueble, garajes y un pabellón para el guardián, con cancha de tenis y jardín. Ocupa una superficie de TRECE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS, de los cuales corresponden a dichas edificaciones de casa garajes y pabellón doscientos sesenta y seis metros y ochenta decímetros cuadrados.*

Dentro de ésta cabida existe una servidumbre de acceso que parte desde la calle El Greco continua hacia el oeste en una longitud de 38,40 m con un ancho medio de 3,20 m, luego gira hacia el sur en una longitud de 123,30 m con un ancho medio de 5,25m y ocupando una superficie total de 777, 00 m². "

-Acta de cierre para el exceso de cabida de fecha 2 de febrero de 2016, referida al acta anterior donde ser declara notorio que: [redacted] DUEÑOS de la finca a que se refiere el Acta, tal y como en ella aparece descrita, siendo fijos los linderos que la circundan por los cuatro costados y tratándose de una zona consolidada por edificaciones.

-Escrito del Sr. [redacted] de fecha 18 de julio de 2018, que rubrican como "*aclaratorio y complementario al presentado el 1 de febrero de 2018*" en el que exponen lo siguiente:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1082

Documento firmado por: | Fecha/hora:

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067754ad1391505d907e305e0b0b09z
q0067754ad1391505d907e305e0b0b09z

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2019 - 168914
21/11/2019 11:10

- *"En el escrito presentado por esta parte, ante el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, el 1 de febrero de 2018, con número de registro general 2018-13542, se recogió en el punto quinto titulado "De la realidad física de la finca registral 685. Acta de exceso de cabida de la finca matriz 685, número de protocolo 1686/2015 del notario don [redacted].. el contenido de la página 14 de la escritura notarial del acta de exceso de cabida de 21 de octubre de 2015 donde, tras la división horizontal realizada, la finca número cuatro resultante quedó de la forma siguiente:*
...Ocupa una superficie de diez mil quinientos dos metros cuadrados.

Tras comunicación del técnico del Ayuntamiento y puesta en conocimiento al Notario don [redacted], que realizó el acta de exceso de cabida, se ha constatado un error de cálculo en la superficie de la finca número cuatro, ya que la superficie de la referida finca tras la división horizontal, es de once mil quinientos noventa metros cuadrados (11.590 m²) y no de diez mil quinientos dos metros cuadrados (10.502 m²) como se había puesto en el acta de exceso de cabida. Para acreditar tal extremo se acompaña como documento nº1 acta de subsanación de error, de 26 de junio de 2018, número de protocolo 1330.

Este error se genera porque se resta a la superficie real de la finca registral 685 (13.462 m2), además de la superficie que ocupan los chalets número 4, número 5 y número 8 (365 m 2 x 3"" 1.095 m2) la superficie que ya se había segregado en 1.988 de los chalets número 1, número 2, número 3, número 6 y número 7, con superficies de 368 m2, 367 m2, 365 m2, 400 m2 y 365 m2 (I.865 m2), resultando la siguiente superficie errónea (13.462 -1.095-1.865= 10.502 m2) y que ahora se subsana.

Tras lo anteriormente expuesto, procedemos a recoger las superficies correctas, tras la división horizontal, en un cuadro resumen con el ánimo de clarificar lo más posible la situación de las fincas registrales tras las distintas modificaciones registrales sufridas.

q0067544ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067544ad139150f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1083
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

FINCA REGISTRAL 51.493 CHALET NÚMERO CUATRO					
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	LIBRO	FOLIO	TOMO	INSCRIPCIÓN	SUPERFICIE
NÚMERO UNO	749	13	2.329	1ª	365 M²
FINCA REGISTRAL 51.494 CHALET NÚMERO CINCO					
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	LIBRO	FOLIO	TOMO	INSCRIPCIÓN	SUPERFICIE
NÚMERO UNO,	749	14	2.329	1ª	365 M²
FINCA REGISTRAL 51.495 CHALET NÚMERO OCHO					
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	LIBRO	FOLIO	TOMO	INSCRIPCIÓN	SUPERFICIE
NÚMERO UNO	749	15	2.329	1ª	365 M²
FINCA REGISTRAL 51.496 RESTO DE LA FINCA					
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	LIBRO	FOLIO	TOMO	INSCRIPCIÓN	SUPERFICIE
NÚMERO UNO	749	16	2.329	1ª	11.590 M²

La suma de todas las superficies. chalet número 4, número 5, número 8 y el resto, nos da 12.685 m2 = 365 m² x 3 + 11.590 m2, a la que si sumamos la servidumbre de paso que asciende a 777 m2 hace el total de los 13.462 m2 recogidos en el acta de exceso de cabida.

Por lo que queda aclarada la titularidad y superficie real de la finca 51.496 (segregada de la finca matriz 658), sobre la cual se ha iniciado el ejercicio al derecho ser expropiado al estar calificada parte de la finca, 8.159,50 m² por el vigente plan general como dotacional -espacio libre y viario- y estar ubicados en suelo urbano consolidado, ***así como también se esclarece que la finca matriz 685 incluiría los 777 m2 de la servidumbre y los 3.430,50 m² de la finca número cuatro que no queda afectada por la expropiación***. "

- Informe del Arquitecto municipal de fecha 5 de noviembre de 2018, al que se ha hecho referencia en el antecedente anterior.

Décimo.-Se han emitido informes jurídico y de valoración respecto de la presente pieza separada de justiprecio.

Ayuntamiento Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: Fecha/hora: 10/3

q0067754ad139150f5d907e305e0b0b09z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067754ad139150f5d907e305e0b0b09z

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Compete a la Comisión de Valoraciones de Canarias la fijación del justiprecio de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en relación con el artículo 3.1 c) del Decreto 124/2007, de 24 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias.

II.- Iniciado el presente expediente de expropiación forzosa al amparo de lo establecido en el artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y habiendo presentado su hoja de aprecio, ante la inactividad de la Administración municipal, el **5 de agosto de 2016,** resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

III.- Dado que la valoración ha de efectuarse de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en primer lugar habrá que verificar la situación de la parcela objeto de valoración a tenor de los previsto en el artículo 21:

"Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la

q0006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1081

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

IV.- De la documentación obrante en el expediente, se ha considerado que el suelo está en situación de urbanizado, por lo que se ha valorado conforme a lo previsto en el artículo 37 del Texto Refundido:

"*Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.*

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:
Fecha/hora:

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q000754ad139150f5d907e305e0b0b09z

q000754ad139150f5d907e305e0b0b09z

ENTRADA
2019 - 168914 21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen."

Así mismo, dado la fecha a la que debe referirse la valoración, es de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1.492/2.011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

V.- Valoración de unos terrenos situados en la calle el Greco, en el Pago de Tafira, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria:

A) CONSIDERACIONES GENERALES

1) Identificación y superficies

a) Descripción registral:

La referida finca se encuentra inscrita en el registro de la propiedad nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria, finca 51.496, Tomo 2.329, Libro 749, folio 16, inscripción 1ª.

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1087
Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

b) Descripción física:

En la nota simple informativa de la finca 51.496 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Las Palmas de Gran Canaria, que aporta la propiedad como documento acreditativo de la titularidad, consta la siguiente descripción registral:

"LOCALIZACIÓN
Vía Publica: CALLE EL GRECO
Número: 23
Código postal: 35017
...
Linderos: Norte, O IZQUIERDA ENTRANDO CON UNA CALLE SIN NOMBRE.
Sur, o [redacted] *CON LO QUE FUE SERVENTÍA DEL ROSADERO Y ES HOY EL CAMINO DE LOS LAGARES.*
Oeste, O FRONTIS CON UNA CALLE LLAMADA EL GRECO.
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
URBANA: NUMERO CUATRO.- CASA VIVIENDA, que es lo principal del inmueble, garajes y un pabellón para el guardián, con cancha de tenis y terreno libre, situado donde llaman La Data, en el pago de Tafira, del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, en zona urbanizada de la misma, hoy calle El Greco, número veintitrés.
..."

La citada finca ocupa una superficie de **11.590,00 m²** tras la modificación de su cabida tal y como consta en el informe jurídico.

A continuación se adjunta plano de levantamiento planimétrico de la finca matriz 685 de la que se segrega la finca registral 51.496, remitido por la propiedad y realizado por Ingeniero Técnico en Topografía, donde consta que aquella tenía una superficie de 13.462,00 m² (parte sombreada en amarillo).

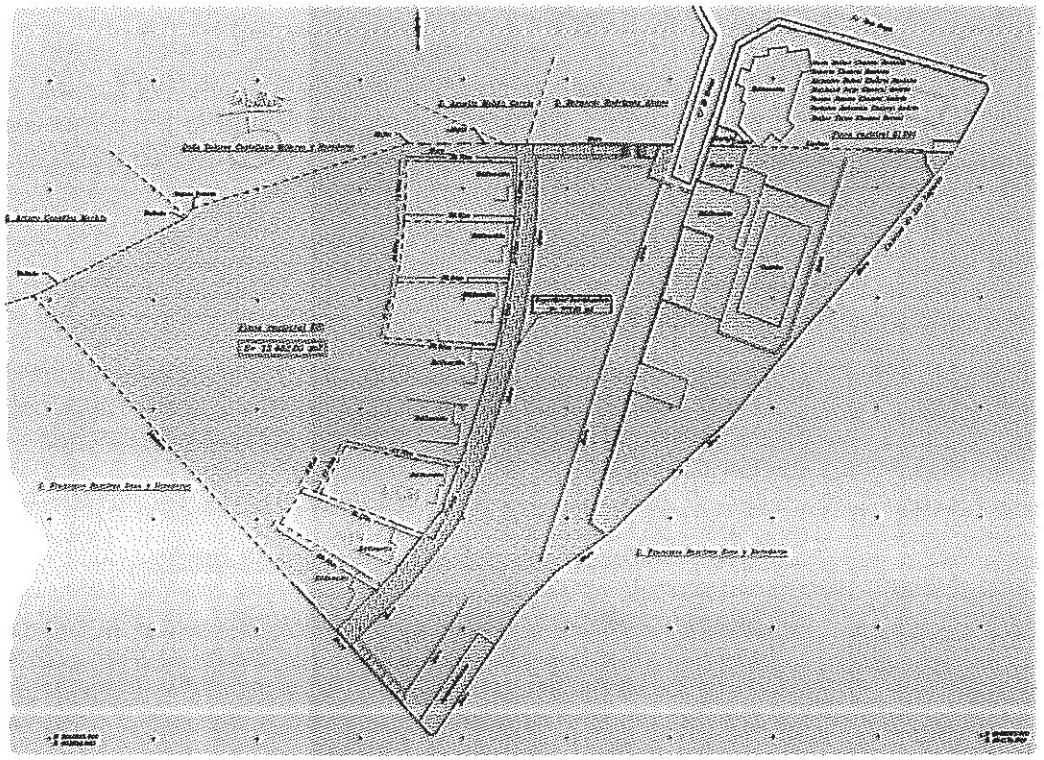
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1038

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q00675 4ad13915 0f5d907e305e0b0b09z

q00675 4ad13915 0f5d907e305e0b0b09z

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



c) Descripción catastral

La finca registral 51.496 se corresponde con tres referencias catastrales diferentes. De lo que se desprende que éstas no han sido actualizadas a las diferentes segregaciones que la finca matriz ha sufrido a lo largo de los años. Por ello, no se tienen en cuenta los datos catastrales de las mismas.

D) Superficie a adoptar a efectos de valoración:

Conforme a los datos aportados, la finca presenta las siguientes superficies:

- Superficie de la finca registral 51.496 según título de propiedad: 11.590,00 m²
- Superficie objeto de expropiación según medición aportada por los solicitantes en levantamiento topográfico: 8.159,50 m²
- Informe del Arquitecto municipal de fecha de fecha 5 de noviembre de 2018 respecto a la determinación de la superficie a expropiar: 8.159,50 m²

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1089

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

De acuerdo con lo anterior, se procede a valorar 8.159,50 m².

2) Localización

La parte de la finca a expropiar se sitúa en la Calle El Greco 23, en el Barrio de Tafira Alta, en el T.M. de Las Palmas de Gran Canaria, siendo sus Coordenadas U.T.M. X= 454.012,33 e Y= 3.102.719,12

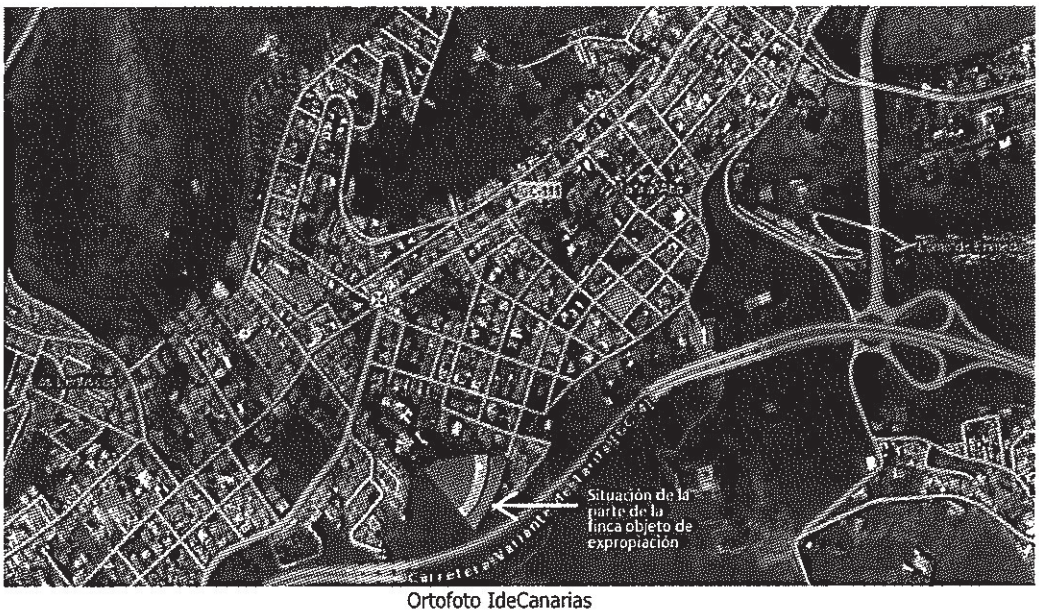


Imagen Google Earth

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora: 1090

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Ortofoto IdeCanarias

3) SITUACIÓN URBANÍSTICA
a) Clasificación y categorización:

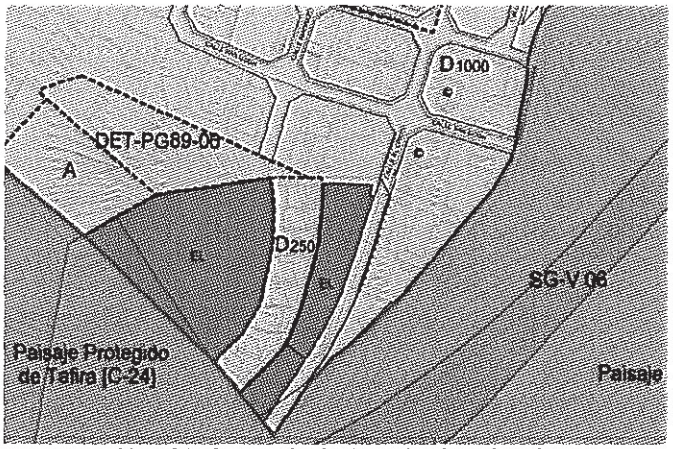
Entre la documentación obrante en el expediente remitida por el Ayuntamiento de Las Palmas consta Certificado del Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, de fecha 17 de junio de 2017, en el que consta lo siguiente:

> *"La parcela consultada está clasificada como **suelo urbano consolidado** y cuenta con dos **áreas calificadas como Espacio Libre (EL)** tal y como se observa plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-30K del documento de Adaptación Plena de Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y a las Directrices Generales de Ordenación -aprobado por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, que es el planeamiento que se encontraba vigente en la fecha de referencia, motivo por el cual se regulan por el capítulo 4.1. de la Norma para parcelas calificadas con uso de Espacio Libre – Título 4 sobre Normas para parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos-."*

Se consulta el citado Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria y se adjuntan, a continuación, extractos de los planos donde se encuentra reflejada la finca:

q0067754ad1391505d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067754ad1391505d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1091
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

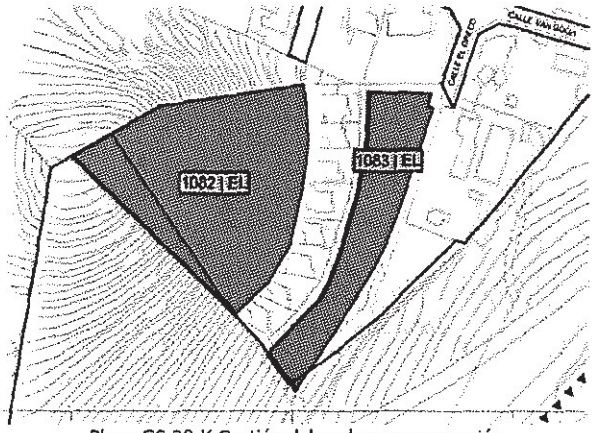


Plano RS 30-K Regulación del suelo y la Edificación

DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

EL Espacio Libre

EL/AP Espacio Libre sobre Aparcamiento subterráneo



Plano GS 30-K Gestión del suelo y programación

CODIFICACIÓN DE ACCIONES 0000 EL Espacio Libre

Por todo lo expuesto, la parte de la finca objeto de expropiación se encuentra clasificada como **suelo urbano,** categoría **consolidado,** y calificado como dotacional, espacio libre y viario, figurando en el documento **Programa de**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

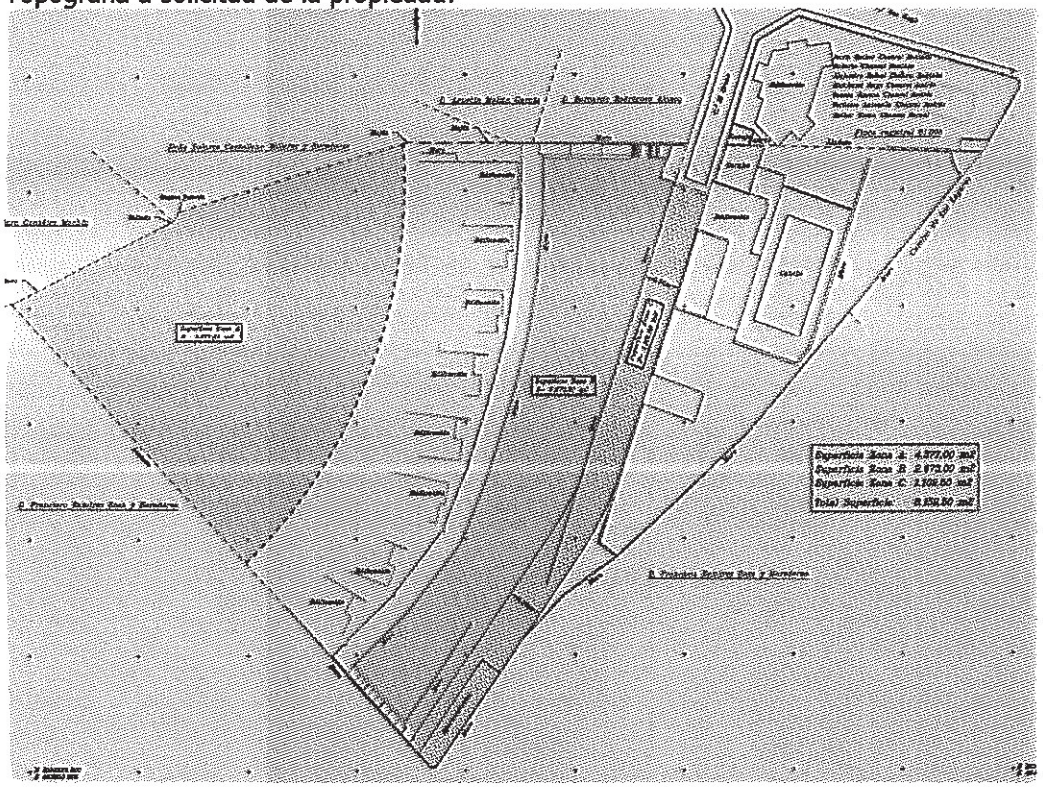
Documento firmado por:

Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Actuación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria como **Espacio libre** con los números **1082 y 1083 "EL, Espacio libre en la Montaña Chanrai".**

Consta en el expediente plano con las superficies destinadas a las distintas calificaciones de la finca registral 51.496, realizado por Ingeniero Técnico en Topografía a solicitud de la propiedad:



- Superficie Zona C: Superficie destinada a vial (resaltada en color azul), sin aprovechamiento lucrativo: 1.109,50 m²
- Superficie destinada a espacio libre (resaltada en color verde), sin aprovechamiento lucrativo: Superficie Zona A; 4.377,00 (lado oeste) + Superficie Zona B; 2.673,00 (lado este) = 7.050,00 m²
- Superficie de la finca registral susceptible de aprovechamiento lucrativo bajo las Ordenanzas de Edificación D250, D500 y D1000, no objeto de expropiación: 11.590,00 m² – 8.159,50 m² = 3.430,50 m²

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1093

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067754ad139150f5d907e305e0b0b09z

q0067754ad139150f5d907e305e0b0b09z

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914 21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

4) MÉTODO DE VALORACIÓN

Por la fecha a la que debe referirse el presente informe de valoración, **5 de agosto de 2016,** y por la situación en que se encuentra la parcela objeto de valoración, **suelo urbanizado**, se debe estar a lo expuesto en el artículo 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 junio, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Así mismo, es de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo publicado el 9 de noviembre de 2011.

a) Método residual estático

Este método se regula en el artículo 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo donde se establece:

*"**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado**.*
1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \Sigma Ei \times VRSi$$

Siendo:
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por: Fecha/hora: 10/9

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Siendo:
VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.
Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."

b) Edificabilidad prevista a efectos de valoración

El artículo 37 del TR de la Ley de Suelo anteriormente reproducido indica que, si la parcela no tiene asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1095
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

urbanística, se le atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

De la misma manera establece el artículo 20.3 del Reglamento de Valoraciones:

> ***"Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.***
> *3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.*
>
> ***Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.***
> *A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:*

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:
EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.
VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.
VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.
SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.
SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados."

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

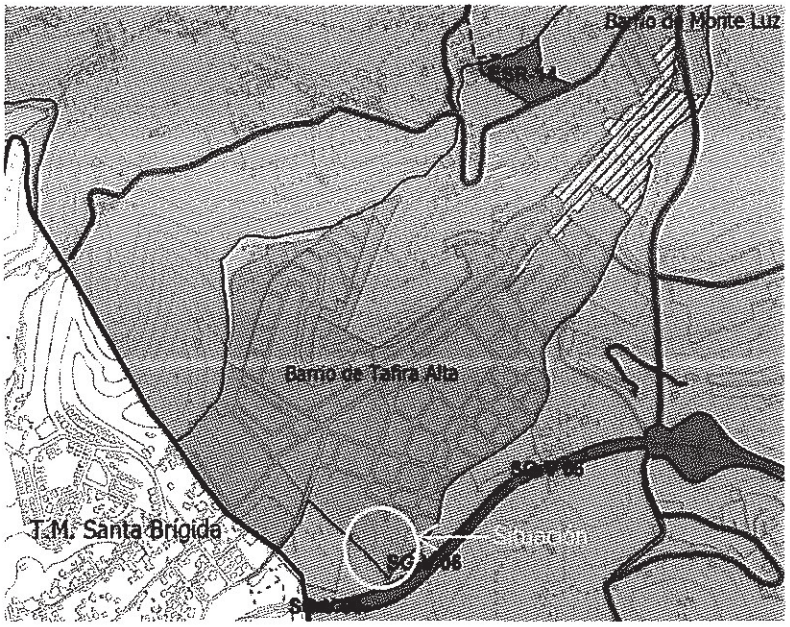
q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

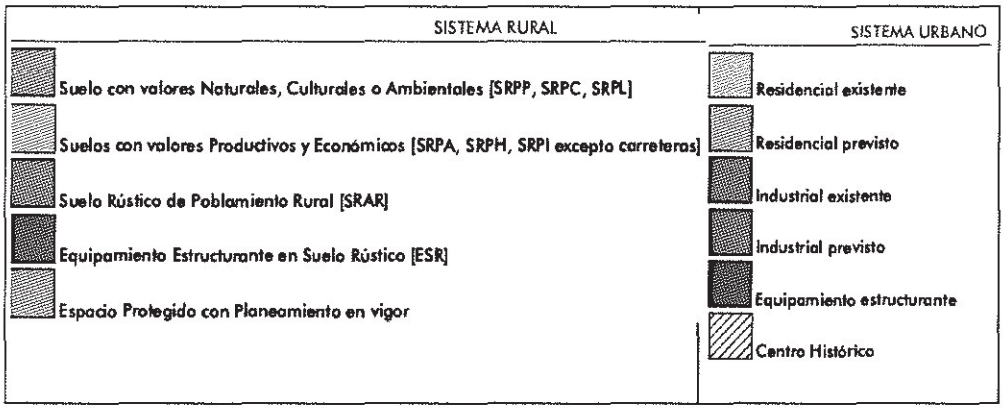
Cálculo de la Edificabilidad media

Se procede en primer lugar a determinar el ámbito espacial homogéneo. Para ello se delimita todo el sistema urbano residencial previsto del barrio de Tafira Alta del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, según se se recoge en el Plano 01 Estructura Territorial del Plan General de aplicación. Esta área queda en sus lados acotado por suelo rústico de protección, sistema urbano - casco histórico de Tafira Alta ordenado por el API-09 *"Plan Especial de Protección y Reforma Interior Casco Histórico de Tafira"* y el municipio de Santa Brígida.



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1097
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Plano 01 Estructura Territorial

Dentro del perímetro delimitado quedan integradas las siguientes áreas que se consideran excluidas del área del ámbito espacial homogéneo (resaltadas en amarillo); parte del API-09 citado en el párrafo anterior, Estudio de Detalle DET-PG89-06 y las Unidades de Actuación UA-36 y UA-37.

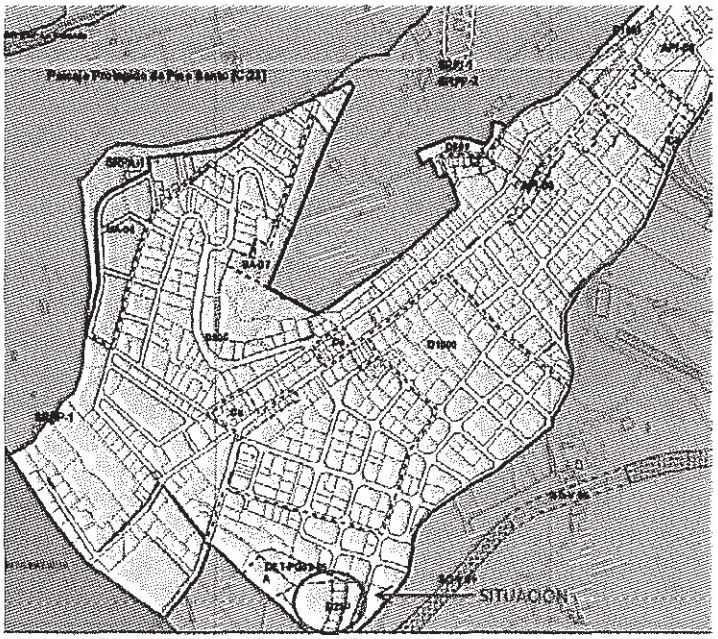
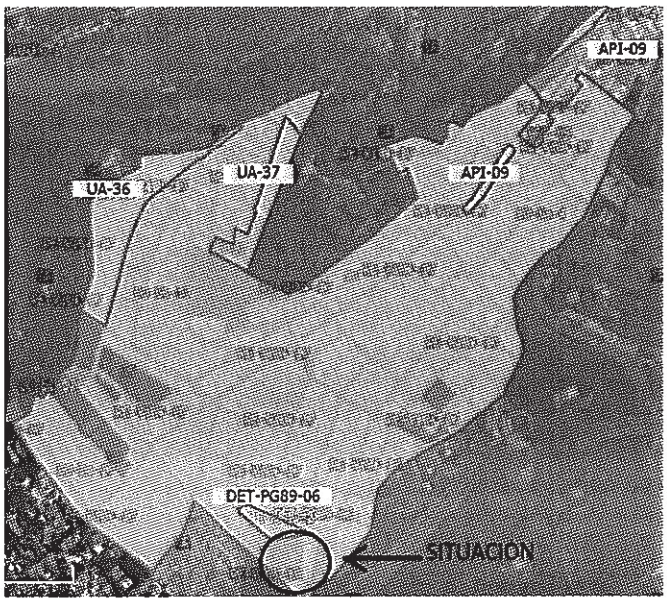


Imagen del Visor Geoportal de Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora: 10/18

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Delimitación del ámbito espacial homogéneo. Imagen IdeCanarias, zonas de usos pormenorizados

De esta manera, y de conformidad con la normativa urbanística de aplicación, queda delimitado el ámbito espacial homogéneo representando unos parámetros urbanísticos que permiten identificarlo de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias respecto de otras zonas del municipio.

En el ámbito espacial homogéneo las parcelas que tienen aprovechamiento se destinan al uso residencial y se regulan mediante las Ordenanzas; **D250, D500, D1000, A, Ct y Ca**, en las tipologías vivienda unifamiliar aislada o pareada, unifamiliar entre medianera y unifamiliar en hilera, siendo la ordenanza mayoritaria la D 500 por presentar la mayor superficie construida en el mismo.

En el caso de las ordenanzas Ca y Ct, en base a los parámetros urbanísticos expuestos se ha calculado la edificabilidad a aplicar considerando los retranqueos exigidos y número de plantas máximas edificables, y descontando un 10 % en concepto de patios para garantizar las condiciones de habitabilidad, sobre la ocupación en planta permitida. Respecto a la ordenanza A, al permitirse únicamente obras de ampliación y no de nueva planta se considera, a efectos de establecer la edificabilidad, la superficie construida existente.

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1099
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

RESIDENCIAL	PARÁMETROS DE ORDENACIÓN		
Ordenanza	**Ct**	**Ca**	**A**
Uso principal	Unifamiliares entre medianeras	Unifamiliares en hilera	Unifamiliares existentes
Sup. Máx. m²	250 / 350	250 / 350	-
Retranqueo lindero frontal	-	-	-
Retranqueo linderos con S.R.	3 m. de ancho Sup. de retranqueo 267,30 m²		-
Nº plantas S.R.	2	2	-
Edificabilidad m²/m²	2 x 0,90	2 x 0,90	-
Superficie total en el AEH m²	**2.681,26**	**8.385,20**	**-**
Superficie total en el AEH con aprovechamiento urbanístico m²	**4.345,13**	**15.093,37**	**701,00**

A continuación, se consulta, mediante el Visor IDECanarias y la herramienta Ortofotos las distintas calificaciones de suelo (dotacional, viario, sistema general, etc.) existentes dentro del citado ámbito y cuáles estaban obtenidas y ejecutadas a la fecha de valoración.

Tablas de cálculos realizados para determinar la edificabilidad media en el ámbito espacial homogéneo:

ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO m² (SA)	
Área delimitada	627.497,48
Áreas a excluir del área delimitada:	
API-09	- 3.667,17
Estudio de Detalle DET- PG89- 06	- 3.924,87
UA-36	-26.948,13
UA-37	-11.758,00
AEH m² (SA)	**581.199,31**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1100

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Plano de ordenación pormenorizada IDE Canarias, numeración de manzanas y parcelas

El Plan General de Ordenación de aplicación incluye los coeficientes de uso y tipología edificatoria que nos permiten relacionar los valores de repercusión del suelo de los diferentes usos y tipologías incluidas en el Ámbito Espacial Homogéneo.

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

*Asimismo, los **distintos coeficientes de homogenización** establecidos por el PGO-2012 son los siguientes:*

1. *Coeficiente de **uso**. Ya expuesto.*
2. *Coeficiente de **tipología**.*

Mediante este coeficiente cuantificamos la relación de valor entre la tipología global preponderante de cada sector y todas las tipologías establecidas para cualquiera de los sectores que, en función de criterios de mercado, se considera que conllevan un mayor rendimiento lucrativo. El valor de este coeficiente estará entre 0,85 y 1,60.

Cuadro 9. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE TIPOLOGÍA DE CONJUNTO EDIFICADO-ORDENANZA

Conjunto	Coeficiente	Conjunto	Coeficiente
Manzana cerrada baja densidad (B, Bt, M2, M3)	1,00	Bloque aislado. Ocupación menor del 60%. (H)	1,30
		Bloque aislado. Ocupación mayor 60%. (H1)	1,20
Unifamiliar aislada baja densidad (D, Ct)	1,40	Edificio Singular (S,E)	1,50
Unifamiliar hilera densidad media (Dh, Ca)	1,15	Edificio Singular densidad media	1,35
Manzana cerrada densidad media-alta (M4, M5, MR)	1,20	Naves aisladas (Ia)	0,90
Manzana cerrada densidad alta (M13, MR)	1,40	Naves manzana completa (Ic)	0,85
Bloque aislado densidad media (A)	1,15	Edificio Uso exclusivo aislado	1,10
Colectiva abierta escalonada (L)	1,30	Viviendas de alto standing	1,60

VRSr = VRi uso mayoritario = 1,40 (Ordenanza D)

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Numerador (superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo) = **(Ei x Si x VRSi) / VRSr** = ((0,60 x 2.722,56 x 1,40) + (0,40 x 297.611,15 x 1,40) + (0,30 x 85.778,96 x 1,40) + (701,00 x 1,15) + (1,80 x 2.413,96 x 1,40) + (1,80 x 8.385,20 x 1,15)) / 1,40) **= 229.223,06 m²c / 1,40 = 163.730,76 m²c**

Denominador = SA – SD = 581.199,07 – 135.020,96 = **446.178,11 m²s**

EM = 163.730,76 m²c / 446.178,11 m²s = 0,36696 m²c/m²s

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q00675 4ad1391505d907e305e0b0b09z
q00675 4ad1391505d907e305e0b0b09z
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

B) VALORACIÓN VIVIENDA

1) Hipotética promoción a construir

En la finca a valorar se realizará la hipotética promoción de **viviendas unifamiliares aisladas de dos plantas de altura** con zona de aparcamiento en planta baja de la parcela para dos plazas de aparcamiento por vivienda.

2) Análisis del mercado

Para establecer el valor en venta se han consultado muestras de mercado de distintos portales inmobiliarios en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria en el barrio de Tafira Alta, en las zonas más próximas posibles a la ubicación de la finca objeto de valoración. Posteriormente, se aplican los correspondientes coeficientes de homogeneización para obtener así muestras comparables. Todas ellas son de una tipología constructiva similar a la materializable en la finca objeto de valoración.

Viviendas:

N.º testigo	Portal inmobiliario	Localización Tafira Alta, Las Palmas de Gran Canaria	Sc. a efectos de valoración según Catastro	Año construcción	Precio
1	idealista.com	C/ Joaquín Mir 12	346	1950	**690.000**
2	idealista.com	C/ Goya 20	277	1940	**498.000**
3	idealista.com	C/ Rafael Rafaeli 22	397	1970	**1.060.000**
4	idealista.com	C/ Julio Romero de Torres 6	228	1980	**600.000**
5	idealista.com	C/ Dr. Vicente Navarro Marco 198	242	1959	**480.000**
6	idealista.com	Carretera A Marzagán 32	274	1996	**675.000**

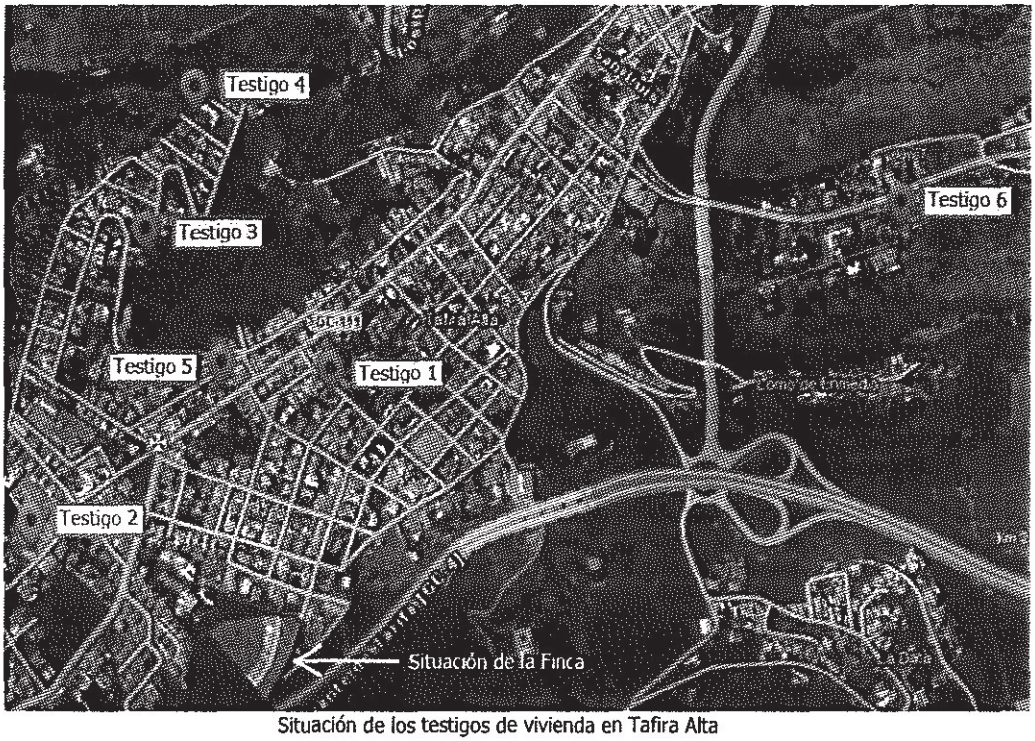
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1103

Documento firmado por: | Fecha/hora:

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

q0006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Situación de los testigos de vivienda en Tafira Alta

3) Homogeneización de testigos

Debido a que el estudio de mercado se ha realizado en fechas posteriores a la fecha de valoración considerada, se deben homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del precio de la vivienda, calculado con los datos facilitados en la web http://www.ine.es del Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Vivienda (IPV), Base 2015, Índices por CCAA: general, vivienda nueva y de segunda mano. Canarias, Vivienda nueva. Se obtienen así los siguientes valores (Anexo 1 del informe técnico):

- Índice precio vivienda nueva tercer trimestre de 2016 (fecha de valoración) = **107,029**
- Índice precio vivienda nueva segundo trimestre de 2019 (último Índice conocido) = **121,511**

Coeficiente a utilizar testigos = 107,029 / 121,511 = 0,88082

A su vez se han homogeneizado los testigos por antigüedad y estado de conservación de acuerdo con el artículo 24.2 del Reglamento de valoraciones

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1104

Documento firmado por: | Fecha/hora:

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067754ad139150f5d907e305e0b0b09z

q0067754ad139150f5d907e305e0b0b09z

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2019 - 168914
21/11/2019 11:10

haciendo de ese modo que las muestras obtenidas sean comparables. El coeficiente F utilizado para realizar la citada homogeneización es **0,60060** según se detalla en el Fundamento VI, y el estado de conservación considerado es el regular para los testigos n.º 1 y 2 y, normal para los testigos restantes.

Por último, indicar que, como ya se ha mencionado, los testigos utilizados provienen de portales inmobiliarios y, como norma general, siempre existe en la oferta inicial un margen de negociación entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión. Por ello, se establece un margen de negociación de un 5%.

Nº testigo	Antigüedad del testigo	Conservación	Coef. antigüedad	Coef. Homogeneización de antigüedad (1/ coef. de antigüedad) Anexo 2	
1	66	Regular	0,6156	(1-(0*0,60060)) / (1-(0,6156*0,60060))	1,58662
2	76	Regular	0,7185	(1-(0*0,60060)) / (1-(0,7185*0,60060))	1,75912
3	41	Normal	0,2891	(1-(0*0,60060)) / (1-(0,2891*0,60060))	1,21012
4	36	Normal	0,2448	(1-(0*0,60060)) / (1-(0,2448*0,60060))	1,17237
5	73	Normal	0,6315	(1-(0*0,60060)) / (1-(0,6315*0,60060))	1,61103
6	20	Normal	0,1200	(1-(0*0,60060)) / (1-(0,1200*0,60060))	1,07767

N.º testigo	Precio €	Coef. Homog. IPV	Factor de Negociación	Coeficiente antigüedad	Valor homogeneizado €	Sup. construida vivienda m² según Catastro	Módulo €/m²c Producto final
1	**690.000**	0,88082	0,95	1,58662	916.078,7049	346	2.647,63 €
2	**498.000**	0,88082	0,95	1,75912	733.053,3479	277	2.646,40 €
3	**1.060.000**	0,88082	0,95	1,21012	1.073.359,184	397	2.703,67 €
4	**600.000**	0,88082	0,95	1,17237	588.608,7577	228	2.581,62 €
5	**480.000**	0,88082	0,95	1,61103	647.076,5147	242	2.673,87 €
6	**675.000**	0,88082	0,95	1,07767	608.695,8468	274	2.221,52 €
VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO							**2.579,12 €**

0006754ad1391505d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad1391505d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914 21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

4) Valores de venta

Módulo medio de venta vivienda: **2.579,12 €/m²construido vivienda.**

5) Pagos necesarios considerados

En este apartado se van a considerar, además de los costes de construcción, todos y cada uno de los gastos en los que incurriría un promotor tipo medio en una promoción de características similares a la analizada.

a) Coste de la construcción

Para calcular el coste de la construcción se toma el **coste de la construcción partiendo del Módulo Básico de la Construcción del Catastro**, según RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones correspondiente al municipio de Las Palmas de Gran Canaria en agosto de 2016

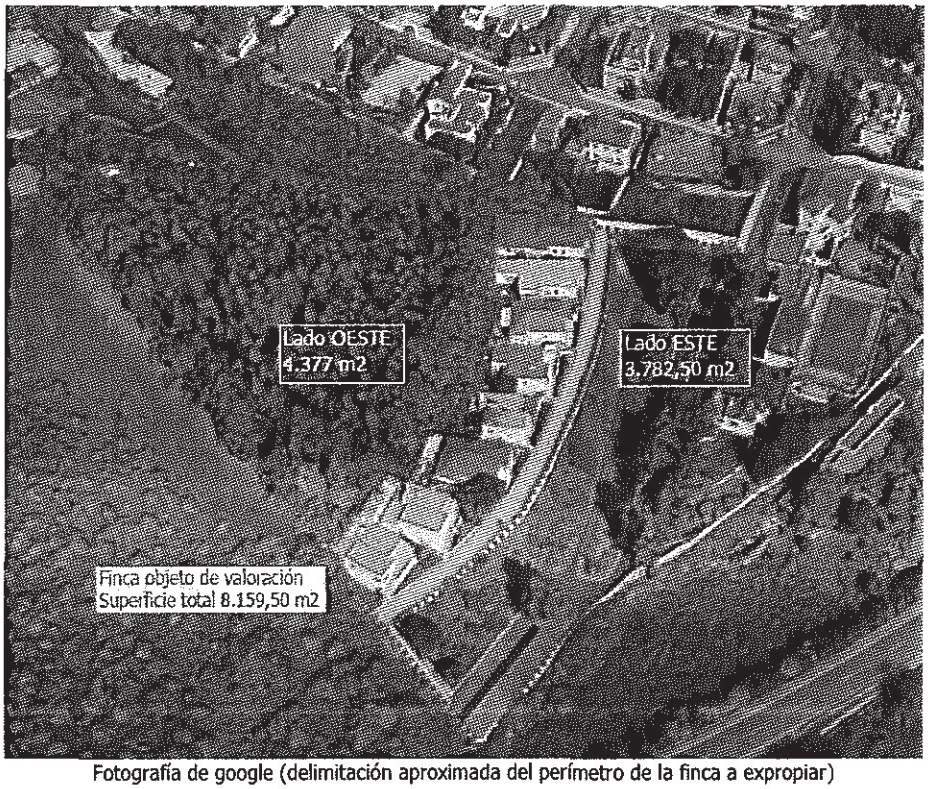
a.1 Coste de la construcción según Catastro

El coste de construcción para agosto de 2016, partiendo del Módulo Básico de la Construcción del año 2008 (sobre la base del Módulo M), correspondiente a Las Palmas de Gran Canaria y actualizado al momento al que ha de referirse la valoración por aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, resulta:
650€/m² (MBC2 año 2008) x 1,02 x 1,01 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = **669,63 €/m²** MBC2 (actualizado año 2016).

Debido a que la superficie objeto de valoración presenta dos áreas (lado este y lado oeste) claramente diferenciadas y con distintas condiciones topográficas, de acceso y estado de la urbanización, se procede, en el cálculo de los costes de construcción, partiendo del Módulo Básico de la Construcción actualizado, a aplicar distintas categorías según las características mencionadas:

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1106
Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914 21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z



Fotografía de google (delimitación aproximada del perímetro de la finca a expropiar)

A) Lado este de la superficie objeto de valoración; 3.782,50 m²s:

Se toma el coeficiente **categoría 2: 1,80** correspondiente a la tipología constructiva residencial, "viviendas unifamiliares de carácter urbano, aislada o pareada" (1.2.1.2), establecido en la Norma 20 del citado RD 1020/1993. Con ello, el coste de la construcción según Catastro para uso residencial año 2016 asciende a: 669,63€/m² x 1,80 = **1.205,334 €/m² viviendas**

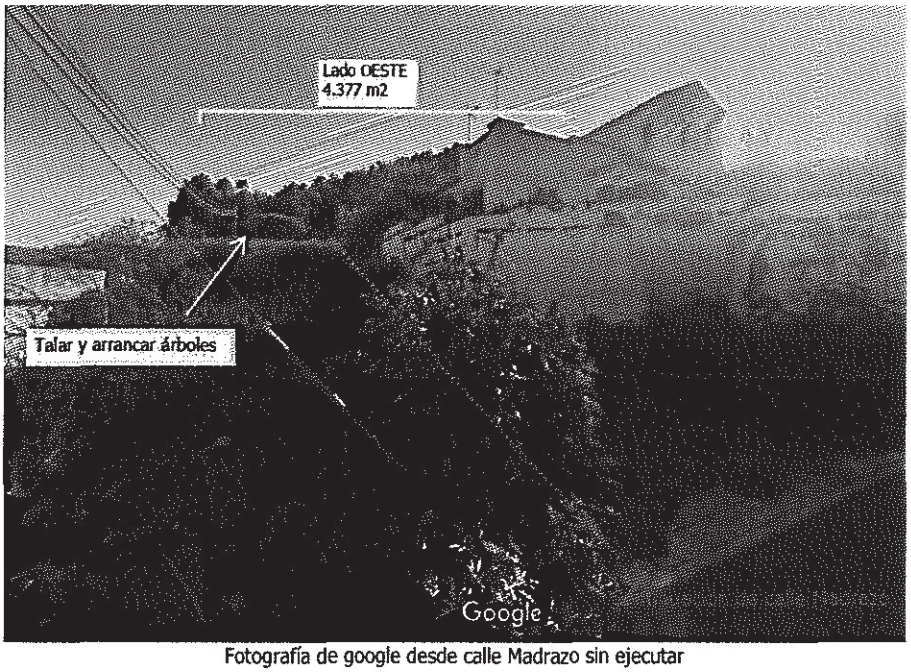
B) Lado oeste de la superficie objeto de valoración; 4.377,00 m²s:

Se toma el coeficiente **categoría 1: 2,15** correspondiente a la tipología constructiva residencial, "viviendas unifamiliares de carácter urbano, aislada o pareada" (1.2.1.1), establecido en la Norma 20 del citado RD 1020/1993. Con ello, el coste de la construcción según Catastro para uso residencial año 2016 asciende a: 669,63€/m² x 2,15 = **1.439,7045 €/m² viviendas**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1107
Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

En esta parte de la finca se aumentan los costes de construcción a la categoría 1 no por la calidad constructiva de la hipotética promoción, basada en los testigos empleados para obtener el valor en venta, el cual se corresponde con una categoría 2, si no por la enorme dificultad que supondría su supuesta ejecución a consecuencia de, ser necesario talar y arrancar previamente el arbolado existente, el fuerte desnivel del terreno lo que exige la construcción de importantes muros de contención y la dificultad de acceso para la maquinaria necesaria. Dichas dificultades quedan suficientemente acreditadas al observar las siguientes fotografías:



Fotografía de google desde calle Madrazo sin ejecutar

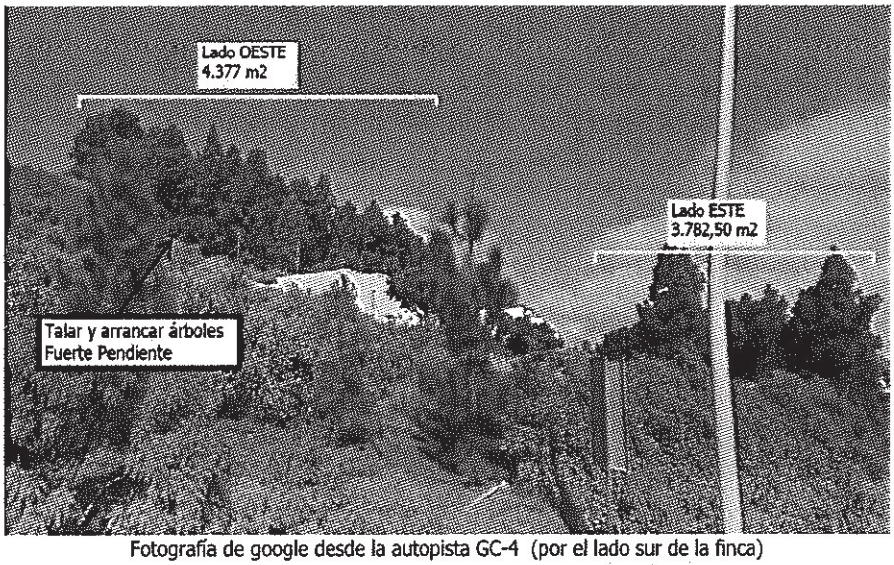
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1106

Documento firmado por:
Fecha/hora:

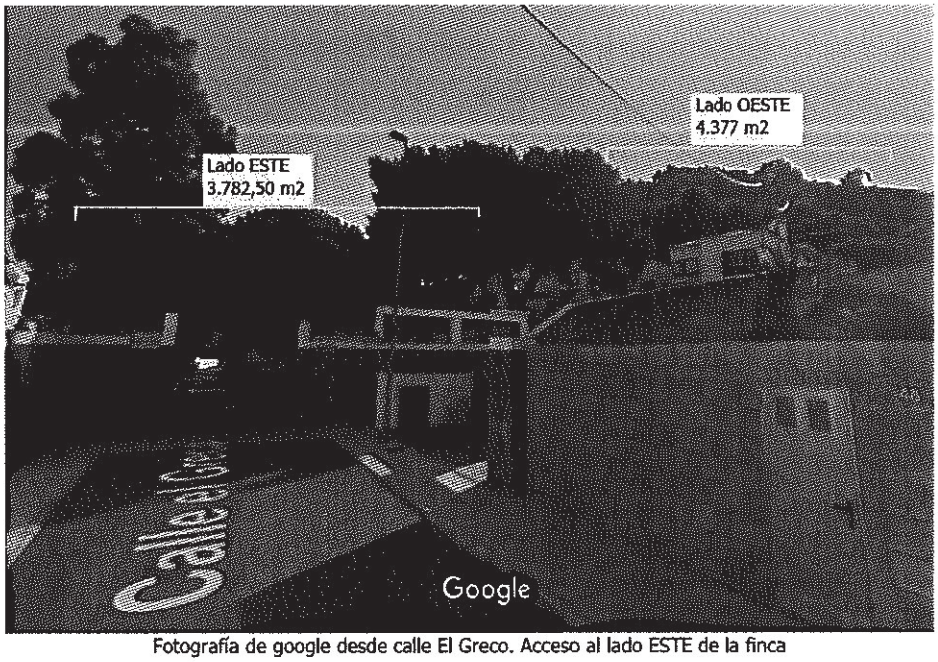
q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

ENTRADA
2019 - 168914 21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z



Fotografía de google desde la autopista GC-4 (por el lado sur de la finca)



Fotografía de google desde calle El Greco. Acceso al lado ESTE de la finca

a.2 Presupuesto ejecución material

CATEGORÍA 2:

Presupuesto de ejecución por contrata = 1.205,334 €/m²construido

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1109
Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914 | 21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Presupuesto de ejecución material P.E.M.: Presupuesto ejecución por contrata / 1,19 = **P.E.M. = 1.012,88571 €/m²construido**

CATEGORÍA 1:
Presupuesto de ejecución por contrata = 1.439,7045 €/m²construido
Presupuesto de ejecución material P.E.M.: Presupuesto ejecución por contrata / 1,19 = **P.E.M. = 1.209,83571 €/m²construido**

b) Honorarios facultativos
Coeficiente Cs sobre la superficie total construida (hasta 5.000 m² **0,056**)

CATEGORÍA 2:
P.E.M. = 1.012,88571 €/m²construido;
- Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) 5,60% P.E.M. = 0,80 x (5,6 x 1.012,88571 €/m²c) / 100) = 45,37728 €/m²c
- Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras 30% (H) = (30 x 45,37728 €/m²c) /100 = 13,61318 €/m²c
- Honorarios por Seguridad y Salud 35% Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras = (35 x 13,61318 €/m²c) /100 = 4,76461 €/m²c
- Honorarios de Ingeniero por proyecto y dirección 0,50% P.E.M. = 0,80 x (0,5 x 1.012,88571 €/m²c) /100 = 4,05154 €/m²c

Total honorarios viviendas categoría 2 = 67,80661 €/m²construido

CATEGORÍA 1:
P.E.M. = 1.209,83571 €/m²construido;
- Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) 5,60% P.E.M. = 0,80 x (5,6 x 1.209,83571 €/m²c) / 100) = 54,20064 €/m²c
- Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras 30% (H) = (30 x 54,20064 €/m²c) /100 = 16,26019 €/m²c
- Honorarios por Seguridad y Salud 35% Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras = (35 x 16,26019 €/m²c) /100 = 5,69107 €/m²c
- Honorarios de Ingeniero por proyecto y dirección 0,50% P.E.M. = 0,80 x (0,5 x 1.209,83571 €/m²c) /100 = 4,83934 €/m²c

Total honorarios viviendas categoría 1 = 80,99124 €/m²construido

c) Impuestos que gravan la construcción y otros gastos
CATEGORÍA 2:
-Impuestos sobre construcciones e instalaciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, ICIO: 4,00 % P.E.M. = (4,00 x 1.012,88571 €/m²c) /100 = 40,51543 €/m²c

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

q0067f54ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067f54ad139150f5d907e305e0b0b09z
Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Total licencia categoría 2 = 40,51543 €/m²construido

CATEGORÍA 1:

-Impuestos sobre construcciones e instalaciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, ICIO: 4,00 % P.E.M. = (4,00 x 1.209,83571 €/m²c) /100 = 48,39343 €/m²c

Total licencia categoría 1= 48,39343 €/m²construido

d) Seguro Decenal, Inspección Técnica y seguros

CATEGORÍA 2:

Seguro decenal 1% de la ejecución material:
1% P.E.M. = (1,00 x 1.012,88571 €/m²c) /100 = 10,12886 €/m²c
Inspección Técnica (OCT) 1% de la ejecución material:
1% P.E.M. = (1,00 x 1.012,88571 €/m²c) /100 = 10,12886 €/m²c
Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% de la ejecución material: 1% P.E.M. = (1,00 x 1.012,88571 €/m²c) /100 = 10,12886 €/m²c

Total seguros e Inspección Técnica en la obra categoría 2 = 30,38658 €/m²construido

CATEGORÍA 1:

Seguro decenal 1% de la ejecución material:
1% P.E.M. = (1,00 x 1.209,83571 €/m²c) /100 = 12,09836 €/m²c
Inspección Técnica (OCT) 1% de la ejecución material:
1% P.E.M. = (1,00 x 1.012,88571 €/m²c) /100 = 12,09836 €/m²c
Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% de la ejecución material: 1% P.E.M. = (1,00 x 1.012,88571 €/m²c) /100 = 12,09836 €/m²c

Total seguros e Inspección Técnica en la obra categoría 1 = 36,29508 €/m²construido

TOTAL HONORARIOS, IMPUESTOS Y OTROS GASTOS

CATEGORÍA 2: = 67,80661 + 40,51543 + 30,38658 = **138,70862 €/m²construido**

CATEGORÍA 1: = 80,99124 + 48,39343 + 36,29508 = **165,67975 €/m²construido**

e) Valor de la construcción Vc

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Vc = Presupuesto ejecución por contrata (Presupuesto de Ejecución Material más gastos generales y beneficio industrial de constructor), impuestos que gravan la construcción y otros gastos necesarios:

Vc categoría 2 = 1.205,334 + 138,70862 = 1.344,04262 €/m²construido

Vc categoría 1 = 1.439,7045 € + 165,67975 = 1.605,38425 €/m²construido

6) Valor de repercusión del suelo (VRS)

Aplicando la fórmula recogida en el Artículo 22 del Reglamento de Valoraciones:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VIVIENDAS:

Vv = 2.579,12 €/m²c
K = 1,40

VRS lado ESTE (categoría 2) = ((2.579,12 / 1,40) – 1.344,04262) = **498,18595 €/ m²c**

VRS lado OESTE (categoría 1) = ((2.579,12 / 1,40) – 1.605,38425) = **236,84432 €/m²c**

7) Valor del terreno

Aplicando la fórmula recogida en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones:

Vs = Σ Ei x VRSi
Ei = 0,36696 m²c/m²s

- VS lado ESTE = 0,36696 m²/m² x 498,18595 €/m²c = **182,81432 €/m² suelo**
- VS lado OESTE = 0,36696 m²/m² x 236,84432 €/m²c = **86,91240 €/m² suelo**

VS total lado ESTE = 182,81432 €/m²s x 3.782,50 m²s= **691.495,1654 €**
VS total lado OESTE = 86,91240 €/m² s X 4.377,00 m²s = **380.415,5748 €**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: Fecha/hora:

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

8) Deberes y cargas pendientes:

Se establece en el artículo 22.3 del Reglamento de valoraciones lo siguiente:

"3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

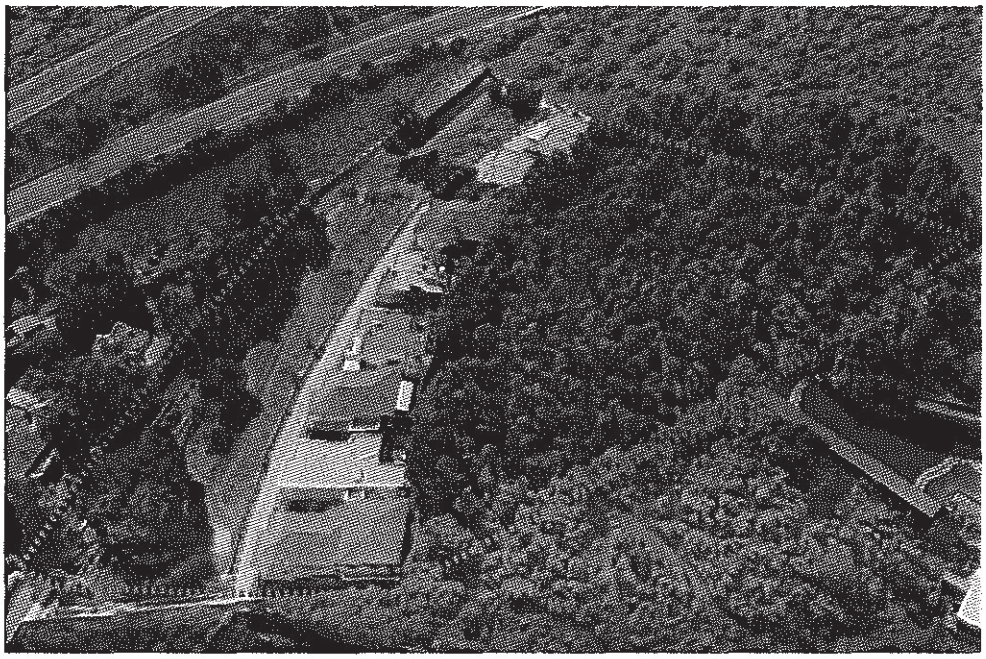
Siendo:
VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
PR = Prima de riesgo en tanto por uno.
La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales."

Gastos de Urbanización:

Como se puede comprobar en las fotografías, para poder llevar a cabo la hipotética promoción se debería ejecutar la urbanización y **parcelar los terrenos a expropiar** en cumplimiento de los parámetros urbanísticos exigidos por la ordenanza de edificación. La Norma Zonal D 500 de aplicación establece una superficie mínima de parcela 500 m², siendo necesario ejecutar y llevar hasta cada una de las parcelas resultantes el acceso rodado y peatonal, el alumbrado público y las distintas acometidas de las instalaciones.

q0006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Fotografía de google (delimitación aproximada del perímetro de la finca a expropiar)

Para el cálculo de los **costes de urbanización** se utiliza el valor de 45 €/m² de suelo empleado por la Dirección General del Catastro para elaborar las ponencias de valores catastrales.

Costes de urbanización G:

- **Lado ESTE =** 45 €/m²s x 3.782,50 m²s= 170.212,50 €
- **Lado OESTE =** 45 €/m² s X 4.377,00 m²s = 196.965,00 €

Tasa libre de Riesgo = 0,306 % (agosto 2016)

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: Fecha/hora:

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2019 - 168914
21/11/2019 11:10

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

7511 *Resolución de 1 de agosto de 2016, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.*

Julio de 2016

Tipos de referencia [1]	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años	0,306

Prima de riesgo = 8 %

Vso = VS – G x (1+ TLR + PR)

Vso ESTE = 691.495,1654 € - 170.212,50 € x (1+ 0,00306 + 0,08) = 691.495,1654 € - 184.350,3503 € =
Vso lado ESTE = 507.144,82 €

Vso OESTE = 380.415,5748 € - 196.965,00 € x (1+ 0,00306 + 0,08) = 380.415,5748 € - 213.324,9129 € =
Vso lado OESTE = 167.090,66 €

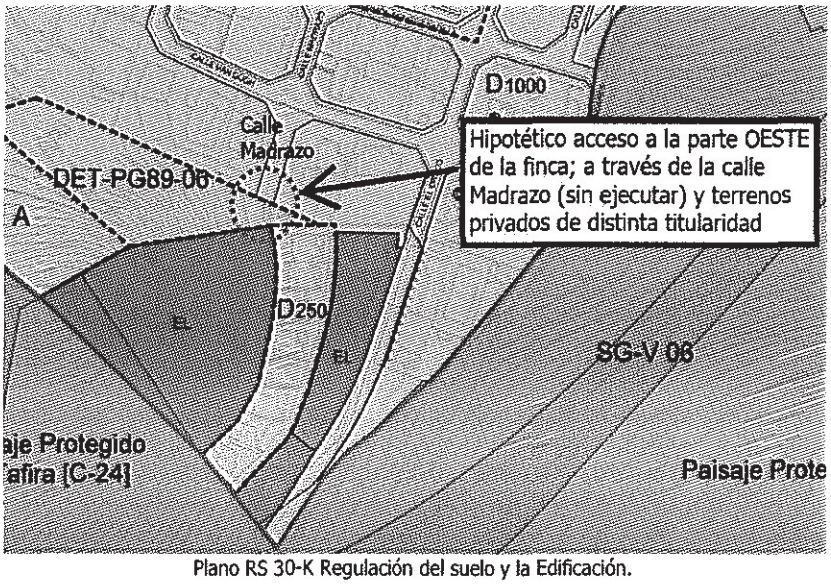
Una vez obtenido estos valores se debe tener en cuenta que el lado OESTE de la finca, de 4.377,00 m², dada su ubicación no tiene posibilidad de acceso rodado, acceso peatonal, ni acceso de las acometidas de las distintas instalaciones, lo que dificulta la materialización de la edificabilidad en esta parte de la finca en las actuales condiciones. Por ello, y tras analizarse los diferentes coeficientes correctores del valor del suelo establecidos en el **Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio**, se considera aplicar el **coeficiente corrector f) de Inedificabilidad temporal de 0,60** recogido en la Norma 10:

> ***"Coeficiente F).*** *Inedificabilidad temporal. En caso de parcelas o subparcelas no edificadas que por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables, y mientras subsista esta condición, se*

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

aplicará a la parte afectada el coeficiente 0,60, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la ponencia de valores correspondiente."



Plano RS 30-K Regulación del suelo y la Edificación.

No existe acceso al lado OESTE de la finca. Para ello sería necesario ejecutar una continuación de la calle Madrazo (no prevista por el PGO) y atravesar el área remitida a Estudio de Detalle *DET-PG89-06* por el PGO, de titularidad distinta a la objeto de valoración.

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Fotografía de google 3D. Imposibilidad de acceso al lado OESTE

Superficie de la parte OESTE de la finca = 4.377,00 m²s
Vso lado OESTE = 167.685,72 €
Coeficiente corrector: 0,60

VS final lado OESTE = 167.090,66 € x 0,6 = **100.254,40 €**

VS final = 507.144,82 € + 100.254,40 € = 607.399,22 €

Por todo lo anteriormente expuesto, asciende la valoración de la parte de la Finca objeto de este expediente de **8.159,50 m²,** en Tafira Alta, en el T.M. de Las Palmas de Gran Canaria, a la cantidad de **SEISCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS (607.399,22 €).**

q0067754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067754ad139150f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

VI.- Los coeficientes homogeneización por antigüedad y estado de conservación han sido calculados de la siguiente manera:

Se establece en el artículo 24.2 del RD 1492/2011, del Reglamento de Valoraciones:

..." Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del Reglamento de Valoraciones, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1-\beta \cdot F}{1-\beta i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

βi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β, se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo."

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:
Fecha/hora:

q000675 4ad139150f5d907e305e0b0b09z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q000675 4ad139150f5d907e305e0b0b09z

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

A) Para el cálculo del coeficiente F de la fórmula anterior se ha procedido del siguiente modo:

Este coeficiente sería sencillo de calcular si se dispusieran de 6 testigos de nueva construcción, sin embargo, si los testigos han sido construidos hace tiempo el cálculo de dicho coeficiente se complica, ya que para calcular el valor de venta se deben homogeneizar los testigos por antigüedad, y en esa homogeneización influye precisamente el Factor F que es el que se quiere calcular.

La Comisión de Valoraciones de Canarias ha valorado desde su creación una gran cantidad de expedientes en situación de suelo urbanizado en distintos municipios. Todos aquellos expedientes que se valoraron por el Método Residual Estático cuentan con un valor en venta y un valor de construcción, diferente para cada expediente. En base a estos valores de venta y de construcción se puede calcular un factor F para cada expediente ya resuelto, tomando como valor de construcción la suma de los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Con estos datos se calcularía un coeficiente F para cada uno de los expedientes resueltos por la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Una vez calculado ese coeficiente F, el siguiente paso sería tratar esa información. En la Ponencia de la Comisión de Valoraciones se consideró criterio, objetivo y prudente agrupar esos coeficientes por municipios, tipologías y calidades constructivas.

Una vez realizado todo el estudio anteriormente citado se obtiene un **coeficiente F,** sobre la media de la provincia de Las Palmas, tipología constructiva viviendas **unifamiliares aisladas,** de **0,60060**.

Cuando sobre la edificación se han realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a la fecha de construcción, y según se establece en el artículo 18.4 del RD 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones, a los efectos de determinar la fecha de construcción, se deberá calcular la fecha de antigüedad de cálculo de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:
Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

q0067754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067754ad139150f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Fc = fecha de construcción o implantación.
Fr = fecha de reforma o rehabilitación
i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Para la estimación del valor i, donde el catastro no indica el tipo de reforma realizada en las edificaciones, se considera el siguiente criterio:

Rehabilitación integral: Cuando las obras de reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas, permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. El índice de antigüedad de la construcción en este caso, será el que corresponde a la fecha de rehabilitación. → i = 1.00.
Reforma total: Cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. → i = 0.75

Reforma media: Cuando las obras de reforma afecten a fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas, y suponiendo un coste superior al 25% e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. → i = 0.50

Reforma mínima: Cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. → i = 0.25

B)Estado de conservación

Según el Anexo II del Reglamento de Valoraciones se considera un estado de conservación:

- Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera esta, no necesiten reparaciones importantes.
- Regular Cuando presenten defectos permanentes, sin que se comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1170

Documento firmado por:
Fecha/hora:

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

- Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

C) El Cálculo de la fecha de antigüedad a efectos del cálculo para las viviendas unifamiliares aisladas se ha realizado de la siguiente manera:

Según se puede apreciar en la descripción y fotografías de la oferta nº3 y 5, estos inmuebles han sido intervenidos después de su fecha de construcción, se procede por tanto a calcular su fecha de antigüedad a efectos del cálculo, Fa:

Testigo 3
Fc = 1970
Fr = 1990
i = 0,25
Fa = 1970 + (1990-1970) x 0,25 = 1975 → 41 años

Testigo 5
Fc =1921
Fr = 2010
i = 0,25
Fa = 1921+ (2010-1921) x 0,25 = 1943,5 → 73 años

VII.- La edificabilidad en el Ámbito Espacial Homogéneo se ha calculado de la forma que a continuación se expone

En el ámbito espacial homogéneo las parcelas que tienen aprovechamiento se destinan al uso residencial y se regulan mediante las Ordenanzas; **D250, D500, D1000, A, Ct y Ca**, en las tipologías vivienda unifamiliar aislada o pareada, unifamiliar entre medianera y unifamiliar en hilera, siendo la ordenanza mayoritaria la D 500 por presentar la mayor superficie construida en el mismo.

Estos son los parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación de esas Ordennazas:

q0006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Capítulo 5.4 NORMA ZONAL D

Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Unifamiliar retranqueadas en todos sus linderos, conformando zonas de baja densidad.

Para el correcto entendimiento de dicha tipología y para la recuperación del ambiente urbano resultante se propone la plantación de abundante jardinería en la zona libre de la parcela.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.4.4 **Condiciones de las parcelas**

1. A efectos de segregación se establecen varios grados dentro de esta Norma Zonal, con los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada uno de ellos:

   - D_{250} doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
   - D_{500} quinientos (500) metros cuadrados.
   - D_{1000} mil (1.000) metros cuadrados.
   - D_{4000} cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

...

3. El lindero frontal de la parcela tendrá una longitud mínima de:

   - Doce (12) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D250, de tal manera que pueda inscribirse en ellas un círculo de doce (12) metros de diámetro.
   - Quince (15) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grados D500 y D1000, de tal manera que pueda inscribirse en ellas un círculo de quince (15) metros de diámetro.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:
Fecha/hora 21/11/22

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067754ad1391505d907e305e0b0b09z

q0067754ad1391505d907e305e0b0b09z

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

- Cuarenta (40) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D4000, de tal manera que pueda inscribirse en ellas un círculo de cuarenta (40) metros de diámetro.

En el caso de introducir más de una vivienda por parcela, además de cumplir con las superficies establecidas para cada grado, el frente mínimo será de:

- Quince (15) metros lineales para las parcelas situadas en zonas del grado D250.
- Veinticinco (25) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D500 y D1000.
- Cincuenta (50) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D4000.

...

Artículo 5.4.5 Posición de la edificación en la parcela

1. El plano de fachada de la edificación se separará al menos cuatro (4) metros de la alineación oficial para las parcelas situadas en zonas de grado D_{250} y D_{500}, excepto en la calle Manuel de León Falcón de la Urbanización Suárez Fiol, donde la separación será de cuatro (4) metros como valor fijo desde la alineación oficial de dicha calle. Se separará al menos seis (6) metros para las parcelas situadas en zonas de grado D_{1000}, y diez (10) metros para las situadas en zonas de grado D_{4000}.

2. La separación de la edificación al resto de los linderos será como mínimo de dos (2) metros para las parcelas situadas en zonas de grado D_{250} y D_{500}, de tres (3) metros para las situadas en zonas de grado D_{1000} y de diez (10) metros para las situadas en zonas de grado D_{4000}. Si alguno de los linderos limitara con suelo rústico, se duplicará la distancia de separación.

3. Si la parcela limita con suelo rústico, además de la separación a linderos establecida en el apartado anterior, deberá cumplir con un fondo edificable máximo de treinta (30) metros, en zonas de grado D_{250}, D_{500} y D_{1000}.

4. El cerramiento de las parcelas situadas en esquinas de manzanas se resolverá con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

5. Todas las parcelas localizadas a poniente del Camino de Los Frailes hasta la Urbanización Monte Luz, deberán dejar libre de toda edificación, y preservar las condiciones ambientales de la zona, una franja de mínimo ocho (8) metros de ancho desde la línea de cierre de la manzana hacia el interior de la parcela.

q0067542ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067542ad139150f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Artículo 5.4.6 **Número de viviendas por parcela**

1. El número máximo de viviendas será de una (1) vivienda por parcela, excepto en los siguientes casos:

   a) En el grado D_{250}, si la parcela es mayor o igual a cuatrocientos (400) metros cuadrados se podrá disponer dos (2) viviendas.

   b) En el grado D_{500}, si la parcela es mayor o igual a ochocientos (800) metros cuadrados se podrá disponer de tantas unidades de vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre cuatrocientos (400).

   c) En el grado D_{1000}, si la parcela es mayor o igual a mil quinientos (1500) metros cuadrados se podrá disponer de tantas unidades de vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre setecientos cincuenta (750).

   d) En el grado D_{4000}, si la parcela es mayor o igual a seis mil (6000) metros cuadrados se podrá disponer de tantas unidades de vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre tres mil (3000).

   e) En los casos de parcelas afectadas por cambio de alineación, la superficie a considerar para el cálculo del número de viviendas será la superficie edificable más la superficie de obligada cesión para adaptarse a la alineación oficial.

2. Cuando el número de viviendas permitidas en una parcela sea igual o mayor que dos (2), éstas se podrán disponer aisladas o pareadas (dos viviendas conformando un solo cuerpo edificado y separadas por un muro medianero común), respetando siempre una distancia mínima entre edificaciones de:

   a) Cuatro (4) metros en los grados de D_{250} y D_{500}.

   b) Seis (6) metros en el grado D_{1000}.

   c) Veinte (20) metros en el grado D_{4000}.

q0067754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067754ad139150f5d907e305e0b0b09z

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1124
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.4.7 **Condiciones de ocupación**

1. La ocupación de la edificación, establecida en función de los diferentes grados existentes dentro de esta Norma Zonal y referida a la superficie total de la parcela edificable, será:

   - D_{250} cuarenta por ciento (40%)
   - D_{600} treinta por ciento (30%)
   - D_{1000} veinticinco por ciento (25%)
   - D_{4000} diez por ciento (10%)

Artículo 5.4.8 **Condiciones de edificabilidad**

1. La edificabilidad, establecida en función de los diferentes grados existentes dentro de esta Norma Zonal, será:

   - D_{250} 0,60 m^2/m^2
   - D_{600} 0,40 m^2/m^2
   - D_{1000} 0,30 m^2/m^2
   - D_{4000} 0,15 m^2/m^2

...

Parámetros de Uso

Artículo 5.4.13 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Unifamiliar.

2. Usos vinculados en obras de nueva planta (en situación de planta baja o inferiores a la baja): Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento, con un mínimo de dos (2) plazas por vivienda, excepto para las zonas de grado D_{250} que será de una (1) plaza por vivienda.

...

q0067754ad1391505d907e305e0b0b09z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valiDoc/index.jsp?csv=q0067754ad1391505d907e305e0b0b09z

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1125

Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914 | 21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Capítulo 5.6 NORMA ZONAL Ca

Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Unifamiliar, normalmente con retranqueos frontales y traseros que, debido al pequeño tamaño de las parcelas, dan como resultado un frente de casas adosadas, precisando cada una de ellas de un proyecto individual.

...

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.6.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie de las parcelas será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

   a) Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000) y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.

3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros, excepto en Tafira Alta donde no se podrán segregar las parcelas existentes.

Artículo 5.6.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a éstos últimos. En Marzagán podrá establecerse retranqueo lateral.

2. El plano de fachadas de la edificación se dispondrá con respecto a la alineación oficial, según la localización, de la siguiente forma:

...

j) Tafira Alta. En la alineación oficial excepto para las parcelas situadas en la calle Zurbarán que se retranqueará seis (6) metros en dicha calle.

...

3. La posición de la edificación se dispondrá con respecto al lindero posterior, según la localización, de la siguiente forma:

...

j) Tafira Alta. Sobre el lindero posterior, pudiéndose abrir patios al mismo, excepto para las parcelas situadas en la calle Las Magnolias cuyo fondo edificable máximo será de dieciocho (18) metros.

...

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

q0006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Artículo 5.6.6 Número de viviendas por parcela

1. El número máximo de viviendas será de dos (2).

...

Artículo 5.6.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación será de dos (2).

...

Capítulo 5.7 NORMA ZONAL Ct

Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Unifamiliar, surgidas en borde de accesos tradicionales, hoy enquistadas en el tejido urbano o en posiciones difícilmente tolerables. Se propone el mantenimiento de lo tradicionalmente existente permitiendo, en todo caso, pequeñas ampliaciones.

...

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.7.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Estarán exentas las registradas antes de la aprobación de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000) y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.

3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

q006754ad13915 0f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad13915 0f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
1127
Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

Artículo 5.7.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos, excepto en aquellas zonas en que esté consolidada una posición diferente en cuyo caso deberá justificarse documentalmente.

2. Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros en dicho lindero. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada, debiendo existir al menos un (1) árbol de porte.

...

Artículo 5.7.6 Número de viviendas por parcela

1. El número máximo de viviendas será de una (1).

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.7.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

...

Artículo 5.7.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación será de dos (2).

...

Capítulo 5.11 NORMA ZONAL A

Corresponde a áreas de la ciudad donde totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1128
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Artículo 5.11.2 **Obras y actividades admisibles**

1. Son obras y actividades admisibles las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural con las excepciones y condicionantes siguientes:

   a) Obras en los edificios. Todas las contempladas en el artículo relativo a obras en los edificios (1.1.36) de las presentes Normas, excepto aquellas que impliquen un aumento del número de viviendas existentes.

   b) Obras de demolición. Todas las contempladas en el artículo relativo a obras de demolición (1.1.37) de las presentes Normas, ligadas a la ejecución de las obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos en las construcciones originarias o a la demolición de las edificaciones declaradas en estado ruinoso o fuera de ordenación.

   c) Obras de nueva edificación:

      - Obras de nueva planta. No se permitirán en esta Norma.

      - Obras de ampliación. Sólo se admitirán como ampliación el cierre de terrazas y balcones que no estén contempladas como obras exteriores (en el artículo 1.1.36 relativo a obras en los edificios de las presentes Normas) por exceder del volumen en relación con la vivienda o local en el que estén situados, y el cierre y utilización de las plantas bajas diáfanas, si éstas no forman parte de servidumbre de paso, para los usos complementarios establecidos en el artículo 5.11.8 de las presentes Normas.

        Asimismo se admitirá la ocupación bajo rasante de los espacios libres para uso Garaje-Aparcamiento.

...

En el caso de las ordenanzas Ca y Ct, en base a los parámetros urbanísticos expuestos se ha calculado la edificabilidad a aplicar considerando los retranqueos exigidos y número de plantas máximas edificables, y descontando un 10 % en concepto de patios para garantizar las condiciones de habitabilidad, sobre la ocupación en planta permitida. Respecto a la ordenanza A, al permitirse únicamente obras de ampliación y no de nueva planta se considera, a efectos de establecer la edificabilidad, la superficie construida existente.

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1125
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

RESIDENCIAL	PARÁMETROS DE ORDENACIÓN		
Ordenanza	Ct	Ca	A
Uso principal	Unifamiliares entre medianeras	Unifamiliares en hilera	Unifamiliares existentes
Sup. Máx. m²	250 / 350	250 / 350	-
Retranqueo lindero frontal	-	-	-
Retranqueo linderos con S.R.	3 m. de ancho Sup. de retranqueo 267,30 m²		-
Nº plantas S.R.	2	2	-
Edificabilidad m²/m²	2 x 0,90	2 x 0,90	-
Superficie total en el AEH m²	**2.681,26**	**8.385,20**	**-**
Superficie total en el AEH con aprovechamiento urbanístico m²	**4.345,13**	**15.093,37**	**701,00**

A continuación, se consulta, mediante el Visor IDECanarias y la herramienta Ortofotos las distintas calificaciones de suelo (dotacional, viario, sistema general, etc.) existentes dentro del citado ámbito y cuáles estaban obtenidas y ejecutadas a la fecha de valoración.

Tablas de cálculos realizados para determinar la edificabilidad media en el ámbito espacial homogéneo:

ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO m² (SA)	
Área delimitada	627.497,48
Áreas a excluir del área delimitada:	
API-09	- 3.667,17
Estudio de Detalle DET- PG89- 06	- 3.924,87
UA-36	-26.948,13
UA-37	-11.758,00
AEH m² (SA)	**581.199,31**

Nº parcela / manzana	RESIDENCIAL	Superficie m²
	Norma Zonal 250	
17	Total	**2.722,56**
	Norma Zonal 500	
11		6.956,23
43		2.490,16
58		1.490,29
44		3.269,54
47		4.483,44
3		5.598,43

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1130

q006754ad1391505d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad1391505d907e305e0b0b09z

Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

28		1.701,02
6		4.864,26
30		6.738,57
57		11.794,26
24		5.147,92
72		2.501,83
60		8.531,76
5		25.941,30
73		6.485,13
49		11.445,87
64		337,19
25		5.842,95
10		2.662,57
8		9.435,97
7		21.355,50
16		3.913,42
2		4.896,90
56		11.084,00
53		10.598,94
12		4.109,70
65		5.374,59
45		5.323,73
68		7.172,12
69		2.455,51
1		26.939,36
31		5.071,82
26		10.840,34
79		2.576,87
74		3.923,12
48		5.158,20
42		1.815,21
67		1.742,14
80		2.831,93
66		2.472,42
51		3.787,81
70		3.578,44
52		1.793,88
71		4.110,47
50		14.423,54
63		2.542,51
	Total	**297.611,15**
	Norma Zonal 1000	
18		4.616,65

q006754ad13915015d907e305e0b0b09z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad13915015d907e305e0b0b09z

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1131

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

14		2.469,80
21		548,55
20		1.803,28
9		16.161,79
22		2.894,94
23		2.084,85
3		1.748,25
34		1.887,39
32		2.019,64
36		2.339,61
35		1.857,14
19		2.128,91
15		2.409,45
13		2.058,17
38		2.311,69
41		2.664,39
46		25.403,17
55		2.733,13
37		1.987,74
39		1.997,13
40		1.653,29
	Total	**85.778,96**
	Norma Zonal A	
81	Total	**3.186,57**
	Norma Zonal Ct	
61		1.918,08
62		763,18
	Total	**2.681,26**
	Norma Zonal Ca -Ta	
27		1.530,85
59		1.786,01
4		2.478,62
29		925,24
54		1.664,49
	Total	**8.385,20**
	RESIDENCIAL TOTAL	**400.365,71**

q0067544d139150f5d907e305e0b0b09z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067544d139150f5d907e305e0b0b09z

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

N.º parcela / manzana	EL, Dotaciones y Equipamientos	Superficie m²
	ED – Educativo	
15		1.155,51
4		2.889,52
5		2.578,61
17		10.455,07
14		7.630,48
13		4.110,02
	Total	**28.819,20**
	PT – Plataforma de tránsito	
7		63,34
11		906,45
10		115,96
	Total	**4.749,94**
	EL – Espacios Libres	
1		2.803,07
2		6.217,92
12		18.013,12
16		1.266,81
6		277,03
	Total	**1.941,01**
	SS - NP Servicios Sociales	
9		**2.485,23**
	CU – UC Cultura	
3		**1.098,51**
	SN – NP Sanitario	
8		**1.798,89**
Total EL, Dotaciones y Equipamientos		**63.865,54**
De los cuales, afectos a su destino		23.177,61
Infraestructura Viaria		**116.968,05**
De los cuales, afectos a su destino		111.843,35
TOTAL Dotacional Público adquirido (SD)		**135.020,96**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
11 3

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067754ad139150f5d907e305e0b0b09z

q0067754ad139150f5d907e305e0b0b09z

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Plano de ordenación pormenorizada IDE Canarias, numeración de manzanas y parcelas

El Plan General de Ordenación de aplicación incluye los coeficientes de uso y tipología edificatoria que nos permiten relacionar los valores de repercusión del suelo de los diferentes usos y tipologías incluidas en el Ámbito Espacial Homogéneo.

q0067544ad139150f5d907e305e0b0b09z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067544ad139150f5d907e305e0b0b09z

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

*Asimismo, los **distintos coeficientes de homogenización** establecidos por el PGO-2012 son los siguientes:*

1. *Coeficiente de **uso**. Ya expuesto.*
2. *Coeficiente de **tipología**.*

Mediante este coeficiente cuantificamos la relación de valor entre la tipología global preponderante de cada sector y todas las tipologías establecidas para cualquiera de los sectores que, en función de criterios de mercado, se considera que conllevan un mayor rendimiento lucrativo. El valor de este coeficiente estará entre 0,85 y 1,60.

Cuadro 9. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE TIPOLOGÍA DE CONJUNTO EDIFICADO-ORDENANZA

Conjunto	Coeficiente	Conjunto	Coeficiente
Manzana cerrada baja densidad (B, Bt, M2, M3)	1,00	Bloque aislado. Ocupación menor del 60%. (H)	1,30
		Bloque aislado. Ocupación mayor 60%. (H1)	1,20
Unifamiliar aislada baja densidad (D, Ct)	1,40	Edificio Singular (S,E)	1,50
Unifamiliar hilera densidad media (Dh, Co)	1,15	Edificio Singular densidad media	1,35
Manzana cerrada densidad media-alta (M4, M5, MR)	1,20	Naves aisladas (Ia)	0,90
Manzana cerrada densidad alta (M13, MR)	1,40	Naves manzana completa (Ic)	0,85
Bloque aislado densidad media (A)	1,15	Edificio Uso exclusivo aislado	1,10
Colectiva abierta escalonada (L)	1,30	Viviendas de alto standing	1,60

VRSr = VRi uso mayoritario = 1,40 (Ordenanza D)

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Numerador (superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo) = **(Ei x Si x VRSi) / VRSr** = ((0,60 x 2.722,56 x 1,40) + (0,40 x 297.611,15 x 1,40) + (0,30 x 85.778,96 x 1,40) + (701,00 x 1,15) + (1,80 x 2.413,96 x 1,40) + (1,80 x 8.385,20 x 1,15)) / 1,40) **= 229.223,06 m²c / 1,40 = 163.730,76 m²c**

Denominador = SA – SD = 581.199,07 – 135.020,96 = **446.178,11 m²s**

EM = 163.730,76 m²c / 446.178,11 m²s = 0,36696 m²c/m²s

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1135

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914 21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

VIII.- No se acepta la Hoja de Aprecio de los propietarios por los siguientes motivos:

1.- La valoración está referida al día 17 de mayo de 2016, fecha en que los propietarios formulan ante el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria la advertencia de demora. Sin embargo, la fecha a la que debió **referirse la valoración** es el momento en que los propietarios presentaron ante el Ayuntamiento su Hoja de Aprecio, es decir, el día 5 de agosto de 2016.

2.- En el cálculo de la edificabilidad media del **ámbito espacial homogéneo** considera que la superficie SD, según el artículo 21 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, "*SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino*", es la totalidad del suelo dotacional incluido en el ámbito, es decir, que todas ellas se encuentran ejecutadas. Sin embargo, y según se puede comprobar en las orotofotos de IDE Canarias, a la fecha de valoración (incluso a día de hoy) no todas ellas se encontraban ejecutadas, sin ir más lejos, la parte de la finca objeto de expropiación en este expediente, cuyo destino será espacio libre y viario.

3.- Respecto al **estudio de mercado para hallar el valor en venta**, se presentan doce muestras de las que, debido a las siguientes circunstancias, no cabría incluir en el estudio:

- No se facilitan las ofertas de los testigos empleados en el estudio y si bien se indica la referencia de cada una, la mayoría de ellas ya ha sido dada de baja del portal de internet, por lo tanto, al no disponer de más datos que los indicados, no se puede conocer el bien concreto que se está ofertando y por ende su antigüedad, estado de conservación, calidad constructiva, etc. Al carecer de estos datos no se pude verificar la idoneidad de los mismos.
- **Muestra 1**; es una vivienda unifamiliar adosada en dos de sus lado, no siendo por tanto su tipología semejante una unifamiliar aislada en todos sus linderos.
- **Muestra 2**; a pesar de ser finalmente eliminada por presentar un valor homogeneizado superior a la media, no cabría su consideración en el estudio al presentar una gran discrepancia entre las superficies de parcela y superficie construida indicadas en la oferta y las recogidas en el catastro.

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1136
Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

- **Muestra 4**; existe una gran discrepancia entre la superficie construida indicada en la oferta y la recogida en el catastro.
- **Muestra 6**; se trata de una edificación adosada a en dos de sus lados. Además, según el catastro la vivienda se encuentra en estado de ruina, y la superficie de parcela es considerablemente superior a la indicada en la oferta, circunstancias que no podemos comprobar al no disponer de más información.
- **Muestra 7**; no se indica la dirección exacta y la localización señalada en el mapa no coincide con ninguna vivienda.
- **Muestra 9 y 11**; la dirección no coincide con la localización señalada en el mapa. En cualquier caso, la única foto aportada, de fachada, no coincide con ninguna de las dos posibles direcciones.
- **Muestra 10**; existe una gran discrepancia entre la superficie de parcela indicada en la oferta y la recogida en el catastro.
- **Muestras 2, 5, 6 y 10**; se indica en el anuncio, *a reformar. Como se ha dicho en el primer punto de este apartado, estas muestras ya no se encuentran en internet y al no disponer de las ofertas* bien se indica la referencia de cada oferta, la mayoría de ellas ya ha sido de baja del portal de internet, por lo tanto, al no disponer de más datos que los indicados, no podemos comprobar el verdadero estado de conservación y si procede o no considerar que éste sea el normal.
- **Muestra 12**; la superficie de parcela indicada en la oferta es prácticamente el doble de la catastral.

4.- Coeficiente de homogeneización:

- **Muestras 9 y 10**; se les aplica un coeficiente corrector por situación de 1,05 y 1,10 respectivamente. En el caso de la muestra 10 no se justifica, ya que su ubicación respecto a las demás muestras es prácticamente la misma, todas se encuentran en el barrio de Tafira Alta, no procediendo una homogenización por este concepto y menos aún al alza en una proporción de un 5%. Por otro lado, entre los coeficientes de homogeneización del vigente PGO se establecen los de situación territorial, que de aplicarse a la muestra 9 sería el fijado para el Área Territorial AT 2 que el mismo PGO delimita.

q0067544ad139150f5d907e305e0b0b09z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q0067544ad139150f5d907e305e0b0b09z

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1137

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

- **Muestras 2, 5, 6 y 10**; se indica en el anuncio, *a reformar.* Sin embargo considera un Bi, en función de la antigüedad, para un estado de conservación normal.
- El **factor F** aplicado es de 0,70, sin justificar
- No aplica coeficientes de homogeneización por **margen de negociación.** Cunado se trata de testigos de portales inmobiliarios, como es el caso, dichos coeficientes serían de aplicación, ya que, como norma general, siempre existe un margen de negociación entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión, que se estima se puede establecer en un 5 %.

5.- **Coste de Construcción.** Se calcula el valor de construcción por contrata a partir de las tablas de baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, de lo que cabe señalar:

- Aplica un Coeficiente de Calidad Q Estándar, que resulta irreal y no consecuente con la calidad que se desprende de un valor en venta medio homogeneizado de 2.206,39 €/m².
- Aplica un Coeficiente de Complejidad Cc de 0,70, el máximo dentro del intervalo establecido. No se justifica ni se aporta referencia alguna de por qué se ha elegido dicho valor.
- Se añaden gastos de Registro, Notario e Impuestos, gastos de comercialización y gastos de financiación en un 1, 2 y 3% sobre el PEM respectivamente. Estos gastos no deben sumarse a los Costes de Construcción, al ya estar incluidos dentro del factor K de la fórmula para el cálculo del Valor de Repercusión del suelo, según se recoge en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Con todo lo señalado, el Valor de la Construcción Vc resulta ser bastante inferior a lo que realmente correspondería a una hipotética promoción de características similares a la planteada.

6.- Para hallar el Valor de Repercusión del suelo, emplea un **coeficiente K** de 1,30 bajo la siguiente justificación; *"podrá ser reducido hasta un máximo de 1,20 en alguno casos, entre ellos en el caso de terrenos en situación de urbanizado*

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1138
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, como es el caso, fijémonos que en el caso que nos ocupa, si analizamos el estudio de mercado, no encontramos ni una sola muestra de obra nueva, por lo que usaremos un coeficiente que se encuentre dentro de la horquilla, el ***1,3"***

Dicho argumento no es justificación para reducir el factor K. Tampoco se presenta ningún estudio exhaustivo que demuestre que tal reducción no se trata de una corrección subjetiva del mismo y sin fundamento. Por otro lado, la dinámica inmobiliaria de un municipio, o área determinada, no alude a si las viviendas son o no de nueva obra. Si bien es verdad que en Tafira Alta prácticamente la mayoría de las edificaciones no son de reciente construcción, sí que presenta una buena dinámica inmobiliaria.

7.- No se consideran Gastos de Urbanización. Dada las características de la finca, su forma, dimensión y acceso, y los parámetros urbanísticos a aplicar en la hipotética promoción planteada, para poder realizar ésta, sería necesario ejecutar obras de urbanización para poder dar acceso a las distintas subparcelas que se generarían y llevar hasta las edificaciones las canalizaciones de las distintas instalaciones.

Por todo ello,

SE ACUERDA que el justiprecio de unos terrenos situados en la calle el Greco, en el Pago de Tafira, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria es de SEISCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS (607.399,22 €), cifra a la que habría que aplicar el 5% de premio de afección, por lo que asciende a **SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS (637.769,18€)**

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer por los particulares afectados recurso potestativo de reposición ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, o alternativamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas de Gran Canaria, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro que consideren pertinente.

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1139

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa".

Y para que surta los efectos oportunos expido la presente en Las Palmas de Gran Canaria, haciendo constar que la aprobación del acta no se incluyó en el orden del día de esa sesión, por lo que su aprobación está pendiente de la próxima sesión de la Comisión.

LA PRESIDENTA [redacted] **LA SECRETARIA** [redacted]

q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=q006754ad139150f5d907e305e0b0b09z

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1170

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

idealista

Profesional
Pilar Cabrera

CSM Inmobiliaria
Las Palmas De Gran Canaria

928 381 243
Ref.: SC - 20



Nota personal

Casa o chalet independiente en venta en Joaquin Mir

Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

690.000 €

400 m² | 5 hab. | Garaje incluido

Características básicas

Casa o chalet independiente
2 plantas
400 m² construidos
5 habitaciones
3 baños
Parcela de 739 m²
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/para reformar
Trastero
Certificación energética: en trámite

Equipamiento

Jardín

Comentario del anunciante

"Precioso chalet independiente en Tafira Alta con 739 m2 de parcela.
Ubicación ideal con muy buena orientación. La parcela hace esquina dando a dos calles.
Construcción de estilo clásico.
La casa esta en buen estado estructural, necesita modeernizar y comunicar la planta baja con la alta, tal y como estaban en origen.
Magnifico jardín con grandes posibilidades, donde hay algunas estancias para servicios y otros usos independientes de la casa.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:
Fecha/hora:

0006754ad106150dfa207e30db0b0baX

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad106150dfa207e30db0b0baX

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Dispone de garaje privado, pequeño sótano ideal para bodega.
En la azotea tiene una habitación con vistas magnificas, ideal para estudio, despacho, manualidades.

Es ideal para un hotel estilo ingles, residencia de mayores, colegio, guardería.

Todos los gastos e impuestos derivados de la compraventa no están incluidos, IGIC, TRANSMISIONES PATRIMONIALES, NOTARÍA, REGISTRO, ETC."

Ubicación

Joaquin Mir
Urb. Tafira Alta
Barrio Tafira
Distrito Tafira
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

0006754ad1061150dfa207e30db0b0b0aX
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad1061150dfa207e30db0b0b0aX

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1192

Documento firmado por: | Fecha/hora:

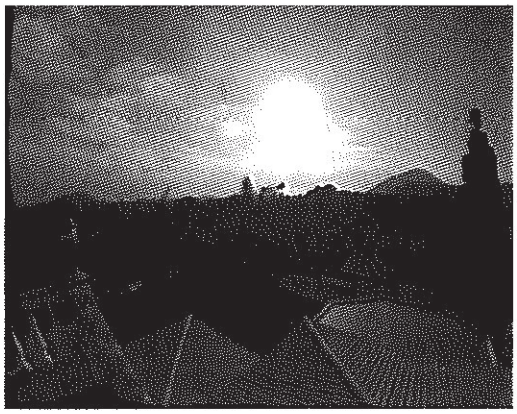
ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

idealista

Profesional
pedro primo hernandez

inmobiliaria ch
Las Palmas De Gran Canaria

928 432 079
Anuncio: 38373041



Nota personal

Casa o chalet independiente en venta en Goya, 20

Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

498.000 €

210 m² | 6 hab. | Garaje incluido

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 3 plantas
- 210 m² construidos
- 6 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 630 m²
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/para reformar
- Trastero
- Certificación energética: en trámite

Comentario del anunciante

"Impresionante chalet en Tafira Alta. La vivienda cuenta con tres plantas una primera con un gran hall de entrada, 5 estancias, 2 baños, zona de cocinas, un amplio jardín de 398 m2 y garaje de 22 m2. Una segunda planta con una habitación baño y terraza y por último en la tercera planta un torreón con una habitación y una terraza de 15 m2 con impresionantes vistas a todo el valle de Bandama. La vivienda necesita de reformas."

Ubicación

Goya, 20
Barrio Tafira
Distrito Tafira
Las Palmas de Gran Canaria

0006754ad106150dfa207e30d0b0b0aX

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad106150dfa207e30d0b0b0aX

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1193

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

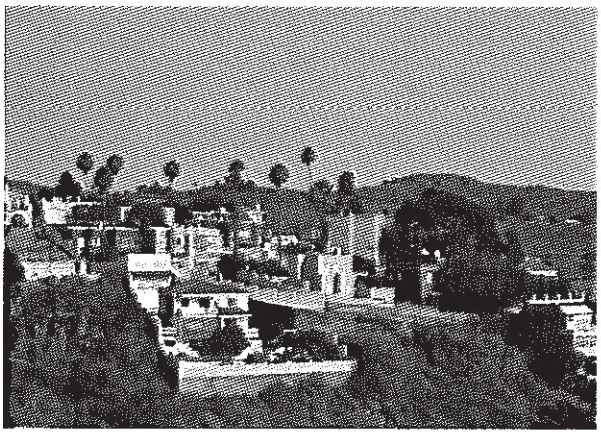
idealista

Profesional

RE/MAX LANZAGORTA CENTRAL

RE/MAX Lanzagort...
Las Palmas De Gran Canaria

928 433 065
Ref.: 3132-10952



Nota personal

Casa o chalet independiente en venta en calle Rafael Rafaeli, 22

Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

1.060.000 €

397 m² | 7 hab. | Garaje incluido

Características básicas

Casa o chalet independiente
2 plantas
397 m² construidos, 337 m² útiles
7 habitaciones
4 baños
Parcela de 805 m²
Terraza
Balcón
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Construido en 1970
Certificación energética: en trámite

Equipamiento

Aire acondicionado
Jardín

Comentario del anunciante

"Fantástico chalet independiente, ubicación central en Tafira Alta de mucho silencio y tranquilidad. Hermosas vistas únicas sin obstáculos.
Se trata de una vivienda en perfecto estado y espera su nuevo propietario que quiere instalarse ya en su nuevo hogar. Tiene calidades poco habituales.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1144

Documento firmado por: | Fecha/hora:

0006754ad106150dfa207e30db0b0baX

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad106150dfa207e30db0b0baX

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Gran parcela de 805 m2 con jardín muy bien cuidado. Diversos tipos de árboles frutales y numerosas especies de plantas, así como área de césped cultivado.
Consta de una superficie de 397 m2 construidos en dos plantas con un apartamento independiente en la ladera con propia terraza.

Su distribución en detalle:
Semisótano con un apartamento de un luminoso salón-cocina, dormitorio, baño y terraza con vista al jardín. En total de 40,88 m2. Listo para alquiler vacacional.
Trastero con cisterna nueva.

Un gran jardín con un almacén de 29,40 m2. Perfecto también para convertir por ejemplo en un otro apartamento. Además una despensa para la jardinería.

Planta baja con vestíbulo, cocina independiente con cuarto de lavadora, secadora y limpieza con armario empotrado, estar-comedor con vitrina de cristal empotrado, salón con chimenea, un dormitorio y baño. Balcón, terraza con barbacoa y arriba área de césped cultivado.

Planta alta el dormitorio principal con aire acondicionado y baño, otros cuadro dormitorios, unos de ellos con balcón y un baño más.
Vivienda en perfecto estado, dispone además de:

·Garaje independiente de 35,05 m2, suficiente para dos coches y una moto, conexión de agua para la limpieza de los coches. Puerta con brazo eléctrico. Además con propia terraza de 16,90 m2.
·Contraventanas.
·Portero automático.
·Cuarto de gas en planta baja fuera de la casa para la posibilidad de cambio del suministro eléctrico en la cocina, si quiere cocinar mejor con gas en vez de eléctrico.
·Todos los electrodomésticos son alemanes los mejores de Miele y de Bosch.
·La encimera es de granito y la cocina lleva vidrio cerámica extra larga.
·Salón de planta baja con chimenea.
· Una terraza de planta baja con barbacoa. Una terraza en el semisótano para el apartamento y un tercera terraza para el complejo del garaje.
·Área de césped cultivado con una ducha a aire libre.

0006754ad106150dfa207e30db0b0baX
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad106150dfa207e30db0b0baX
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1191
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

·Armarios empotrados en la cocina, el cuarto de la limpieza, el estar comedor y en el pasillo de la planta alta.

·Terraza del apartamento con gran tendedero techado en la pared y lavamanos exterior para los trabajos del jardín.

·Semi-amueblada.

·Cable de fibra de óptica para televisión e internet.

·Alarma contratada con sensores de movimiento infrarrojos en todo la parcela.

· Conexión perfecta hacia el capital Las Palmas."

Ubicación

Calle Rafael Rafaeli, 22
Barrio Tafira
Distrito Tafira
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

0006754ad106150dfa207e30db0b0b0aX

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad106150dfa207e30db0b0b0aX

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1146

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

idealista

Profesional

Look & Find Las Pa...
Las Palmas De Gran Canaria

928 194 768
Ref.: JDM-00044



Nota personal

Casa o chalet independiente en venta en Julio Romero de Torres, 6

Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

600.000 €

290 m² | 5 hab.

Características básicas

Casa o chalet independiente
2 plantas
290 m² construidos
5 habitaciones
3 baños
Parcela de 305 m²
Terraza
Segunda mano/para reformar
Armarios empotrados
Trastero
Orientación norte, oeste
Construido en 1980
Calefacción central
Certificación energética: G
(IPE no indicado)

Equipamiento

Jardín

Comentario del anunciante

"Fabuloso chalet situado en el barrio capitalino de Tafira Alta, un barrio de clase alta enclavado en una calle sin salida, muy tranquila, alejada de tráfico y ruidos.
A solo 5 minutos de la universidad y de los mejores colegios de la isla de Gran Canaria, asi como de todos los servicios como supermercados, bares, farmacias.. . etc
Dispone de un amplio y moderno salón a dos alturas, una luminosa cocina con salida a terrazas, un baño y dos dormitorios en planta alta, todo iluminado con amplios ventanales.

0006754ad106150dfa207e30db0b0b0aX

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad106150dfa207e30db0b0b0aX

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1147

Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

En planta baja (cota -1) se encuentra el amplísimo dormitorio principal con vestidor y tipo suite. Dos dormitorios más otro baño, todo exterior y con vistas al jardín con árboles frutales, zona de lavado, sala de máquinas, barbacoa y un cuarto para el ocio y almacenaje. Las vistas a la capital y al barranco Guiniguada son impresionantes. Dispone de muchas horas de sol.

Casi 300 m2 conforman esta fabulosa vivienda familiar aislada.

Ideal familias con niños.

No dejes de visitarla si quieres tranquilidad, privacidad y pocos vecinos."

Ubicación

Julio Romero de Torres, 6
Urb. Tafira Alta
Barrio Tafira
Distrito Tafira
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

0006754ad106150dfa207e30db0b0b0aX

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad106150dfa207e30db0b0b0aX

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1148

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

idealista

Profesional
Franco Moragas Inmobiliaria

Franco Moragas In...
Las Palmas De Gran Canaria

928 194 376
Ref.: VENTA-16-01



Nota personal

Casa o chalet independiente en venta en calle Doctor Vicente Navarro Marco

Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

480.000 €

320 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Características básicas

Casa o chalet independiente
2 plantas
320 m² construidos, 220 m² útiles
4 habitaciones
3 baños
Parcela de 580 m²
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Trastero
Orientación este, oeste
Construido en 1921
Calefacción individual
Certificación energética: G
(IPE no indicado)

Equipamiento

Jardín

Comentario del anunciante

"Se Vende CASA SEÑORIAL INDEPENDIENTE del año 1921 en calle Doctor Vicente Navarro Marco - Tafira Alta, con buena conectividad a la circunvalación.

La propiedad de 2 plantas de alturas se sitúa sobre parcela de 580 m2, de los cuales: 320

0006754ad106150dfa207e30db0b0b0aX

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad106150dfa207e30db0b0b0aX

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1149

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

m2 son construidos, 220 m2 son útiles y 339 m2 están destinados a zonas ajardinadas. La vivienda se compone de un total de 4 dormitorios, 2 baños (ambos reformados), 1 aseo, 2 amplios salones, 2 cocinas (1 de ellas reformada), terraza techada, patio interior que conecta todas las estancias de la planta baja (con cubierta de cristal, aportando mucha luminosidad a toda la vivienda,) y garaje con capacidad para 2 coches (uno cubierto y otro aéreo).

ESTILO NEOMUDEJAR y con ALTO VALOR ARQUITECTÓNICO, destacamos de la misma, su alta calidad en los materiales de construcción, así como la de sus complementos: fachada decorada con árabe, recibidor con techo de madera labrada, pórtico de entrada a las dependencias con caligrafía en árabe, techos de 4 m de altura, suelos de: madera noble, azulejos hidráulicos y cerámicos, carpintería exterior de madera noble y calefacción por caldera de gasóleo en todas las estancias.

Sin duda una propiedad muy especial...así que, SI QUIERES SABER MÁS, NO DUDES EN CONSULTARME SIN COMPROMISO!

El precio de venta No incluye impuestos propios de la transmisión, gastos de notaría, registro, ni cualquier otro que según ley pueda corresponder al comprador.

Los datos expuestos son meramente orientativos y se encuentran sujetos a errores u omisiones involuntarias."

Ubicación

Calle Doctor Vicente Navarro Marco
Barrio Tafira
Distrito Tafira
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

0006754ad1061150dfa207e30db0b0b0aX

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad1061150dfa207e30db0b0b0aX

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Profesional
Jaime Iamsfus

Jaime Iamsfus gest...
SANTA BRIGIDA

928 433 475
Anuncio: 86962873



Nota personal

Casa o chalet independiente en venta en carretera a marzagan

Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

675.000 €

250 m² | 5 hab. | Garaje incluido

Características básicas

Casa o chalet independiente
250 m² construidos
5 habitaciones
3 baños
Parcela de 934 m²
Terraza
Balcón
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación sur
Certificación energética: en trámite
Acceso adaptado a personas con movilidad reducida

Equipamiento

Aire acondicionado
Jardín

Comentario del anunciante

""Bonito chalet en amplia parcela independiente, buena orientacion y bonitas vistas, a 7 minutos de las palmas, 5 dormitorios, 3 baños, amplia cocina y salón, tarima, chimenea, amplio porche en el jardin, garaje, ideal para vivir un bonito entorno natural y a la vez a pocos minutos de las palma

El precio de venta no incluye impuestos propios de la transmision, gastos de notaria,

0006754ad106150dfa207e30db0b0baX

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad106150dfa207e30db0b0baX

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
11 51

Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
21/11/2019 11:10
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

registro, ni cualquier otro que segun ley corresponda al comprador. Los datos expuestos son meramente orientativos y se encuentran sujetos a errores u omisiones involuntarias. ".

"".

Ubicación

Carretera a marzagan
Urb. tafira alta
Barrio Tafira
Distrito Tafira
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

0006754ad106150dfa207e30db0b0b0aX

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=0006754ad106150dfa207e30db0b0b0aX

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:

Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Gobierno de Canarias

Justificante de salida

SISTEMA DE INTERCONEXIÓN DE REGISTROS

GOBIERNO DE CANARIAS
REGISTRO DE ENTRADA/SALIDA
S.G.T. POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD GC

Tipo de Salida Externa
Ejercicio 2019

PRESENTACION
Signatura
Fecha 20/11/2019
Hora 12:53:27

REG. E/S	
Nº General	578341
Nº Registro	PTSS/16101
Fecha	20/11/2019
Hora	12:53:27

Administración origen

A05017178	SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
O00009830	S.G.T. DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
26.40.60.00	COMISION DE VALORACIONES DE CANARIAS

Administración destino

L01350167	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
O00004148	REGISTRO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Documento	Tamaño	Validez	Huella digital
AYUNTAMIENTO DE	65 Kb	Original	SHA-256:115c53d928a2c26f59be29cfe32bb50713dd48a54a6861ae97c9a57971900201

Anexo	Tamaño	Validez	Huella digital
C 72 2016 CALLE EL GRECO. TAFIRA ANEXO 4	5 Mb	Original	SHA-256:2103de5953c17e0f2ab27c1b0cb69c3b5a6ea76c150dd54708b8f3e4bbfced58
72-2016 Testigos.pdf	3 Mb	Copia electrónica auténtica	SHA-256:e9405da772f8f5a79f1d2ea351147e97ad76d03c9be098a19bd15799bf3a57b8

u00675 4ad109150 05e707e302f0b0b0av

COPIA AUTÈNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=u00675 4ad109150 05e707e302f0b0b0av

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1153

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Gobierno de Canarias

Justificante de salida

SIR SISTEMA DE INTERCONEXIÓN DE REGISTROS

GOBIERNO DE CANARIAS
REGISTRO DE ENTRADA/SALIDA
S.G.T. POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD GC

Tipo de Salida Externa
Ejercicio 2019

PRESENTACION
Signatura
Fecha 20/11/2019
Hora 12:53:27

REG. E/S	
Nº General	578341
Nº Registro	PTSS/16101
Fecha	20/11/2019
Hora	12:53:27

Resumen REMITIENDO ACUERDO CVC DE 06/11/2019, RELATIVO AL EXPTE. 72/2016
Observaciones

Otros datos

Tipo de transporte	**Número de transporte**
Fecha documento	**Referencia**
Usuario [redacted]	**D.N.I. Usuario**

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, a 20 de noviembre de 2019

u00675 4ad1091500 5e707e302f0b0b0av

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=u00675 4ad1091500 5e707e302f0b0b0av

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2019 - 168914
REGISTRO GENERAL
21/11/2019 11:10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 187571/2019

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ORVE ELL

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	Sin documento
GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL	

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	Las Palmas de Gran Canaria	35004

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	LEON Y CASTILLO	200				4	

Teléf./Fax	Correo Electrónico

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Vía Telemática

Documentos Aportados

- REMITE CERTIFICACIÓN ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE VALORACIONES
- ANEXO
- ANEXO
- ORVE 8341-7953

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

En Las Palmas de Gran Canaria a 21 de noviembre de 2019

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

"La firma implica la aceptación plena y sin reservas de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria pueda utilizar, tanto el número de teléfono como la dirección de correo electrónico, como datos para la identificación del ciudadano en su relación con el Ayuntamiento por medios electrónicos, y el reconocimiento que los datos proporcionados han sido introducidos de forma voluntaria y responden con veracidad a la situación real de titularidad, debiendo comunicar cualquier modificación que afecte a los mismos."

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL

T006754ad109150f6c07e307d0b0b0av

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T006754ad109150f6c07e307d0b0b0av

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1155

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2019 - 168914
21/11/2019 11:10

Excelentísimo Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

"El responsable del tratamiento de sus datos es AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. Sus datos serán tratados con la finalidad de gestión de su solicitud. La legitimación para el uso de sus datos está basada en el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable. No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal. Los datos serán destruidos una vez realizado el trámite y/o finalizados los periodos legales de conservación.
En el caso de aportar datos personales de terceras personas, el firmante declara que los datos de terceros son ciertos y que se ha informado y obtenido el consentimiento para el tratamiento de datos por parte de esta entidad eximiendo a AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA de cualquier responsabilidad por dicho incumplimiento.
Los interesados podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad dirigiéndose a los Registros Generales del Ayuntamiento, mediante la sede electrónica, sedelectronica.laspalmasgc.es, o remitirlos por correo postal o electrónico. Igualmente, puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos si considera que sus derechos han sido vulnerados. Dato de contacto del Delegado de Protección de Datos: proteccióndedatos@ayto.laspalmasgc.es.
Puede consultar/solicitar información ampliada sobre protección de datos en http://www.laspalmasgc.es/es/otras-secciones/privacidad/"

T006754ad1091500f6c07e307d0b0b0av

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T006754ad1091500f6c07e307d0b0b0av

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1156

Documento firmado por:	Fecha/hora:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ORVE ELL

(04) Servicio de Urbanismo

N° Registro: 2019 - 168914 21/11/2019

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

RECIBO DE PRESENTACIÓN

A fecha 21/11/2019, a las 11:10 horas, se ha presentado presencialmente, el apunte que sigue en el LIBRO GENERAL DE REGISTRO DE ENTRADA de esta entidad.

Datos Generales

N° Anotación Registral: 2019 - 168914
Fecha y Hora de Registro de Entrada: 21/11/2019 11:10:00
N° Solicitud: 2019-187571

Titular o Interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	Sin documento
GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL	

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	Las Palmas de Gran Canaria	35004

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	LEON Y CASTILLO	200				4	

Teléf./Fax	Correo Electrónico

Extracto

ASUNTO: ORVE ELL
EXPONE:
SOLICITA: se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

Documentos Aportados

- 2QVIVTIRBTUIFTIRPIERFIExQR0M8Bew51.pdf - 8CB98A22565C6414066F7257EC6602A7FC6C3B52
- 0QyA3MiAyMDE2ICBDQUxMRSBFTCBHUkVDTy4gVEFGSVJBIEFORVhPIDQZLOmA1.pdf - 37518D41249BA87B8ED9BB67BC71767F1574DE28
- 172-2016Testigos1.pdf - 8282C8EBA60FB5A860D15E4919E43B4D80BAEA64
- 3JustificanteS578341PTSS161012011201912532720191120.1253301.pdf - B6DA1363CF02D2DA5DE45FB671F33124284CE608
- Solicitud - Instancia.pdf - 16AA7336DBCE0DA5F40B5AAC9C4ADEAA4244EE2A

C006754ad1181507f4f07e30300b0b0aT

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=C006754ad1181507f4f07e30300b0b0aT

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

157

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2016 - 121663 17/08/2016
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
SERVICIO DE URBANISMO
19 AGO 2016
REGISTRO DEPARTAMENTAL
Nº ENTRADA 4397

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 125993/2016

ORVE ELL

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	DNI /NIF
[redacted]	[redacted]

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	PALMAS DE GRAN CANARIA (L	35018

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CTRA	[redacted])	[redacted]					

Teléf./Fax	Correo Electrónico

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Correo Ordinario

- Domicilio del Interesado

Documentos Aportados

- PRESENTA ESCRITO RELATIVO EXPROPIACIÓN

Expone

PRESENTA ESCRITO RELATIVO EXPROPIACIÓN, RECIBIDO POR ORVE. 1889-5092

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

En Las Palmas de Gran Canaria a 17 de agosto de 2016

Fdo.: [redacted]

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

"La firma implica la aceptación plena y sin reservas de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria pueda utilizar, tanto el número de teléfono como la dirección de correo electrónico, como datos para la identificación del ciudadano en su relación con el Ayuntamiento por medios electrónicos, y el reconocimiento que los datos proporcionados han sido introducidos de forma voluntaria y responden con veracidad a la situación real de titularidad, debiendo comunicar cualquier modificación que afecte a los mismos."

Fdo.: [redacted]

[redacted] conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley.
En caso de que en este documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.
Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección: c/ León y Castillo, 270, 35005 Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta entidad.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	17/08/2016 08:[illegible]

X006754ad11b1108fdb07e02860808228

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=X006754ad11b1108fdb07e02860808228

4

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS

GEISER GESTIÓN INTEGRADA DE SERVICIOS DE REGISTRO

Reg. Gral. de la Del.Gob. en Canarias/Subdel. Gob. en las Palmas
PLAZA De la Feria 24
35003 Palmas de Gran Canaria, Las Palmas, Las España

RECIBO DEL ENVÍO

Código: O00001606_2016_0000240323

Fecha Envío: 05/08/2016

Fecha Cierre: 05/08/2016

Órgano Destino: Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria

Número Registro	Tipo Doc. Fisica	Fecha de Presentación	Fecha de Registro	Origen / Interesados	Tipo Asunto / Asunto
O00001606e1602131791	Requerida	05/08/2016	05/08/2016	(Sin órgano origen) [redacted]	01 - Artículo 38 [redacted] PARECIO VALORACION DE 8159 METROS CUADRADOS DE SUELO URBANO
O00001606e1602131889	Requerida	05/08/2016	05/08/2016	(Sin órgano origen) [redacted]	01 - Artículo 38 EJERCICIO DEL DERECHO A SER EXPROPIADO - ADVERTENCIA DE MORA- DE SUELO URBANO CONSOLIDADO CUYA CALIFICACION ES DOTACIONAL (ESPACIO LIBRE)
O00001606e1602131951	Requerida	05/08/2016	05/08/2016	(Sin órgano origen) MELENARA 2000 SL	01 - Artículo 38 ALEGACIONES A LA APROBACION INICIAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION "VEGUETA-TRIANA"

Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1159

AL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Asunto: **Ejercicio del derecho a ser expropiado -advertencia de mora- de 403,40 m² de suelo urbano consolidado cuya calificación es dotacional (espacio libre)**

[redacted] DNI [redacted] onso, con DNI [redacted] nº21, Bloque 1 Portal 4 Puerta C, Las Palmas de Gran Canaria, ante el Ayuntamiento comparecen y a tal efecto:

Hacienda y Admones. Públicas
Reg. Gral. de la Del.Gob. en Canarias/Subdel. Gob. en las Palmas
ENTRADA
Nº Reg: 000001606e1602131889
Fecha: 05/08/2016 10:49:41

EXPONEN

Hacienda y Admones. Públicas
Reg. Gral. de la Del.Gob. en Canarias/Subdel. Gob. en las Palmas
SALIDA
Nº Reg: 000001606s1602028372
Fecha: 05/08/2016 10:49:41

PRIMERO **De la titularidad, descripción y superficie de la finca de nuestra propiedad**

Los firmantes de este escrito somos titulares de la finca registral 1.525 situada en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria. De acuerdo con la nota simple informativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria nº 1, se acompaña como **documento nº1**, los datos registrales son los siguientes:

FINCA Nº 1.525: DATOS REGISTRALES					
Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Superficie	
				Construida	Terreno
1.182	324	240	9ª	201 m²	403,40 m²

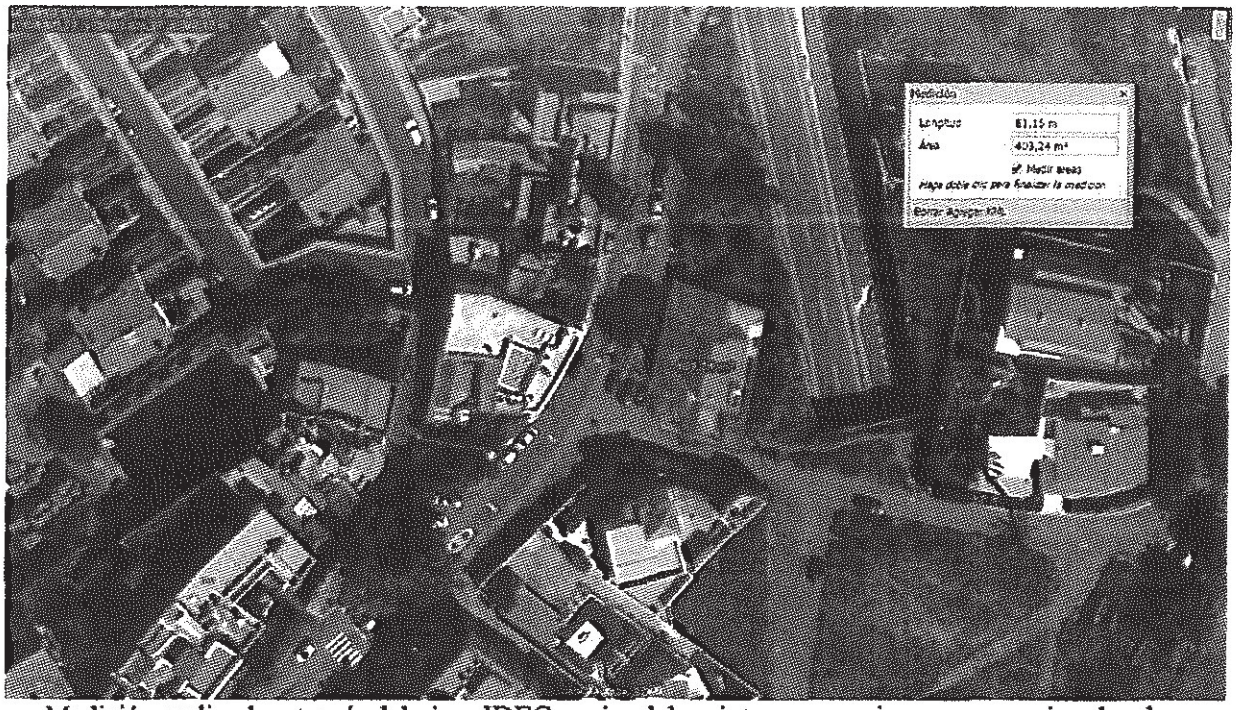
La descripción de la finca es la siguiente:

> *URBANA: CASA DE DOS PLANTAS con huerta y jardín, situada donde dicen El Mesón, en el pago de Tafira, del término municipal de esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Ocupando la casa una superficie de cincuenta y ocho metros y setenta y cinco decímetros cuadrados en cada planta, estando destinado el resto del solar a huerta y jardín, que tiene una superficie total en solar, de cuatrocientos tres metros y cuarenta decímetros cuadrados. Linda, el todo: al naciente, en línea de dieciocho metros y setenta y cinco centímetros con porción de la finca matriz adjudicada a doña* [redacted] *: al Poniente, en línea de dieciséis metros y veinte centímetros, con servidumbre de entrada a otras fincas; al Norte, en una extensión lineal de veinticinco metros, con carretera del estado desde esta ciudad conduce a los pueblos del centro de la isla; y al sur, en igual medida lineal, con terrenos* [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presupuestaria



Emplazamiento de los terrenos



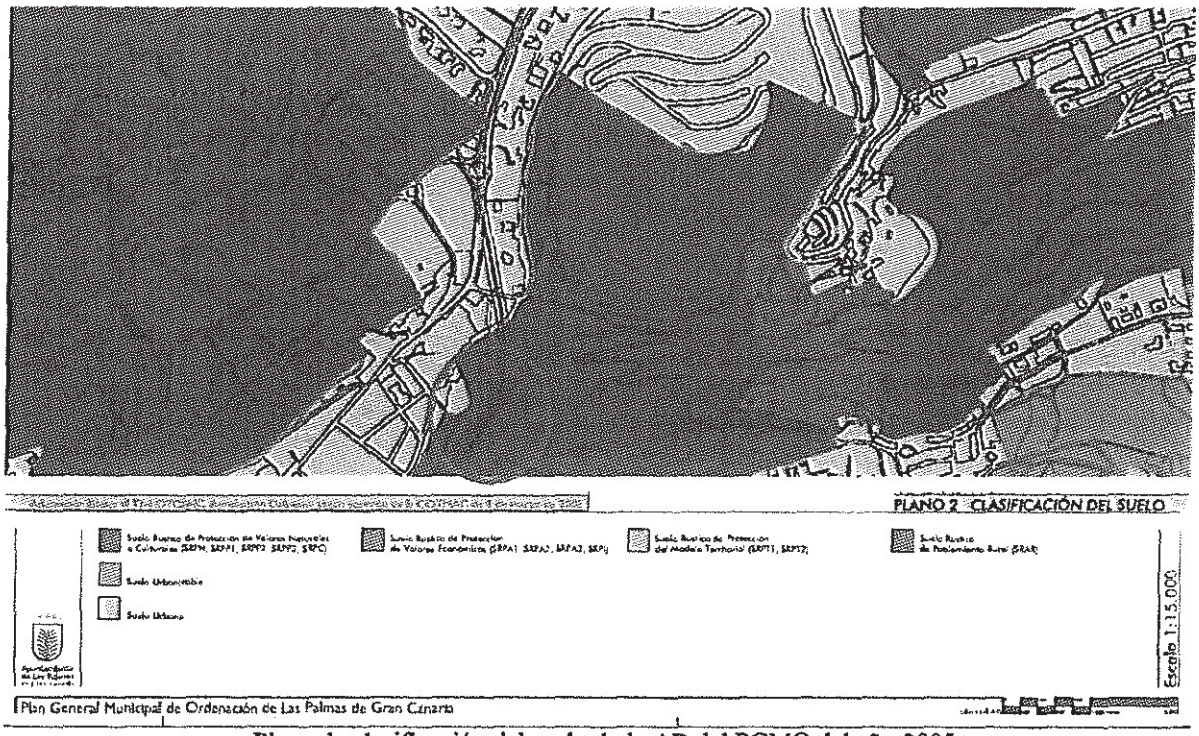
Medición realizada a través del visor IDECanarias del recinto a expropiar, muy aproximada a la superficie registral

SEGUNDO **De las determinaciones urbanísticas contenidas en el planeamiento vigente en relación con la finca de nuestra propiedad**

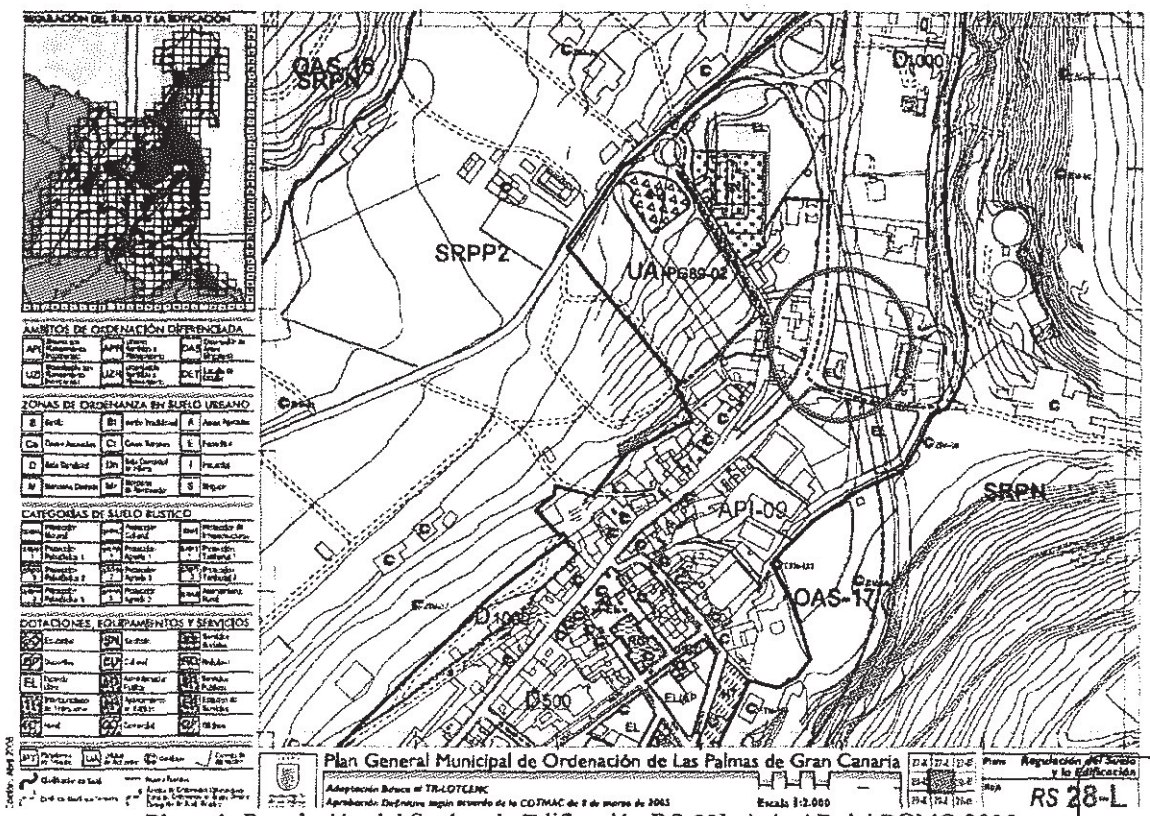
La Adaptación Básica, modificaciones puntuales y Convenios Urbanísticos del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante, **AB-PGMO'05**) fue aprobado definitivamente, y de forma parcial, mediante acuerdo adoptado, en sesión celebrada el 9 de marzo de 2005, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1161

Posteriormente, por Orden de 20 de abril del Director General de Urbanismo se inserta el referido acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias número 80, de 25 de abril de 2005. La normativa urbanística y anexo (fichas de ámbitos de ordenación diferenciada) de la **AB-PGMO'05** al TR-LOTENc'00, se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 55 (Fascículos I, II y III), de fecha 29 de abril de 2005.



Plano de clasificación del suelo de la AB del PGMO del año 2005



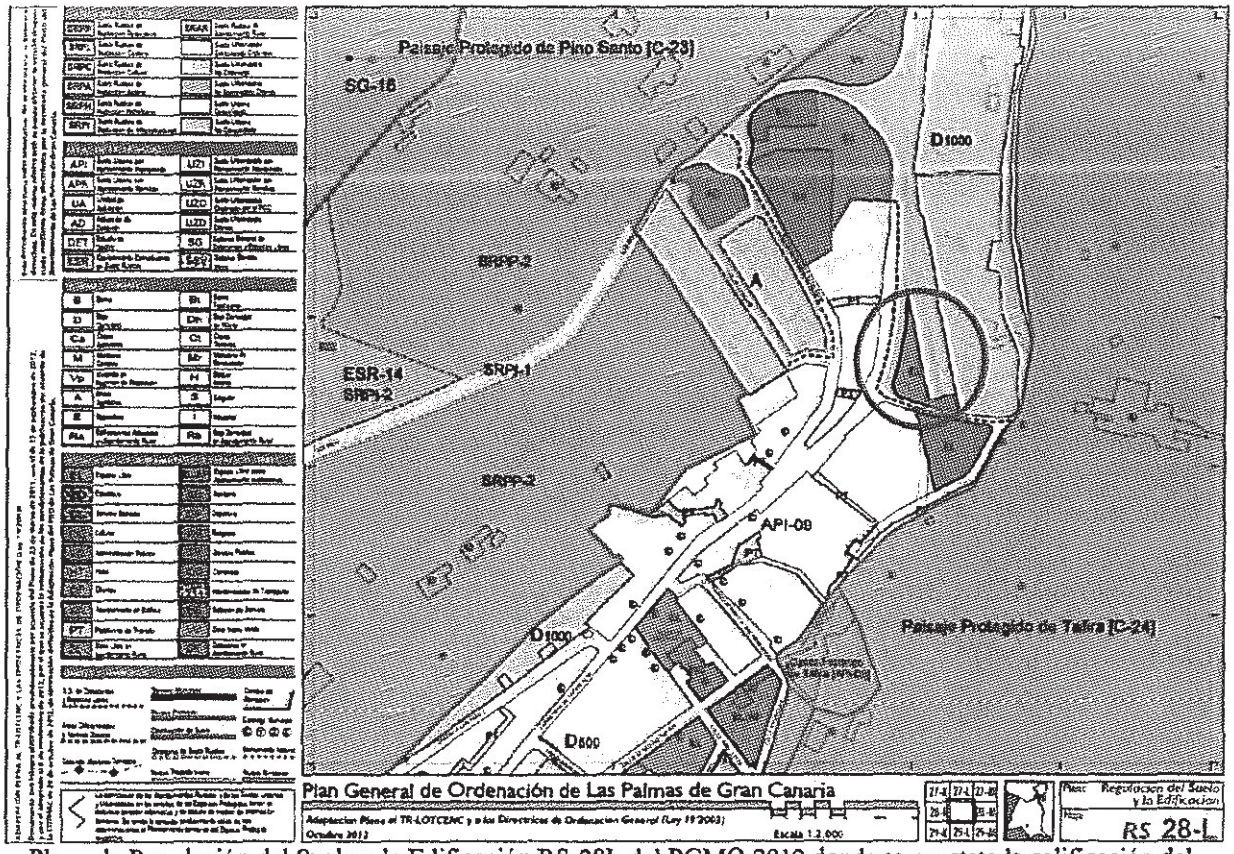
Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-28L de la AB del PGMO 2005

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1162

Tal como se constata de la consulta de la AB-PGMO'05 el suelo de referencia estaba clasificado como **suelo urbano**, categorizado como **suelo urbano consolidado**, destinado a espacio libre, por tanto, calificado como dotacional.

Por resolución del Director General de Ordenación del Territorio se publicó en el Boletín Oficial de Canarias número 237, de 4 de diciembre de 2012, el acuerdo adoptado, en sesión celebrada el 29 de octubre de 2012, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, por el que se aprobó definitivamente la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al TR-LOTENc'00, y a las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2009, de 14 de abril, con las modificaciones y convenios urbanísticos incorporadas al mismo.

Posteriormente, mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 158, de fecha 12 de diciembre de 2012, se efectuó la publicación del articulado de las Normas del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria y su Anexo en los términos establecidos en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, anteriormente mencionado.



Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-28L del PGMO 2012 donde se constata la calificación del suelo como dotacional: espacio libre

Consultado el plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-28L correspondiente al planeamiento vigente, se deduce que los terrenos de la finca registral 1.525 están clasificados como urbanos y categorizados como suelo urbano consolidado.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1163

A efectos de indagar en la calificación del suelo hemos de consultar los correspondientes planos que aportan esa información. En el presente supuesto el plano que se ha de tener en cuenta es el de Regulación del Suelo y la Edificación RS-28L, en el que detectamos que sobre la parcela de referencia están las siglas **EL** que se corresponde con espacio libre público, es decir, con un dotacional.

En síntesis, los terrenos de la finca registral 1.525 están clasificados como suelo urbano, categorizados como suelo urbano consolidado (SUCU) y calificados como dotacional: **EL.**

TERCERO **Del deber de obtener mediante expropiación los terrenos de nuestra propiedad**

Como quiera que 403,40 m^2 de los bienes y derechos referidos que se integran en la finca de nuestra propiedad están calificados por el vigente plan general como dotacional -espacio libre- y están ubicados en suelo urbano consolidado, los mismos se deberán obtener por expropiación.

Obviamente, el justiprecio será el que se derive del correspondiente expediente expropiatorio.

CUARTO **Del ejercicio del derecho a ser expropiados en relación con los terrenos de la finca de referencia, calificados de espacio libre**

Dada la claridad y precisión de las reseñadas determinaciones del PGO, es indubitado que los terrenos de la finca de nuestra propiedad están clasificados como suelo urbano, categorizados como suelo urbano consolidado y calificados como dotacional. Pues bien, el número 1 del artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, dispone que transcurridos tres años desde la aprobación del planeamiento que legitime la expropiación sin que se hubiera iniciado el correspondiente expediente, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán advertir de esta demora a la Administración competente para la ejecución del Plan.

Asimismo, el número 2 del referido artículo 163 dispone que transcurridos dos meses desde la formulación de la advertencia prevista en el número anterior sin que se le hubiera notificado por la Administración competente la hoja de aprecio, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán formular ésta a dicha Administración, determinando su presentación la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y, de no ser aceptada dentro del mes siguiente, dirigirse directamente a la Comisión de Valoraciones de Canarias, que fijará el justiprecio.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Por todo ello,

SOLICITO

Que, a la vista de que se ha superado el plazo previsto en el artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria tome en consideración la presente **ADVERTENCIA DE MORA** y nos remita la hoja de aprecio correspondiente a la expropiación de finca registral 1.525 situada en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria que están clasificados como suelo urbano, categorizados como suelo urbano consolidado y calificados como dotacional.

Si transcurridos dos meses desde la formulación de la presente advertencia de mora, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria no nos hubiera notificado la citada hoja de aprecio, procederemos a formularla con lo que su presentación, por ministerio de la Ley, **determinará la iniciación del expediente de pieza separada para la fijación del justiprecio expropiatorio.**

Las Palmas de Gran Canaria, 3 de agosto de 2016.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1165

REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

[redacted]

Registrador de la Propiedad de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 1

León y Castillo, [redacted] - PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)

tlfno: 0034 928 261112

correspondiente a la solicitud formulada por

[redacted]

con DNI/CIF: 4[redacted]

Interés legítimo alegado:

Verificar el estado de cargas para su levantamiento y venta.

Identificador de la solicitud: T27ZZ89C

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores citando el identificador de la solicitud

7FBB13ACD67B2F9D0ECACF06CA6BA94FF

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1166

REGISTRO DE LA PROPIEDAD LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 1

LEON Y CASTILLO, 421, 2º, 35007 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

"A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, se hace constar que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros automatizados que se lleven en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación especifica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección que figura en el encabezamiento de esta Nota simple."

--DATOS DE LA FINCA 1525--

Municipio: LAS PALMAS DE G.C.

Finca: 1525

IDUFIR: 35007000013364

Naturaleza de la finca: URBANA: VIVIENDA

Obra nueva terminada

---------- LOCALIZACIÓN ----------

Vía Pública: PARAJE EL MESON

Urbanización/Barrio: PAGO DE TAFIRA

Código Postal: 35017

Superficie Terreno: cuatrocientos tres metros, cuarenta decímetros cuadrados

---------- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA ----------

URBANA.- CASA DE DOS PLANTAS con huerta y jardín, situada donde dicen El Mesón, en el pago de Tafira, del término municipal de esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Ocupando la casa una superficie de cincuenta y ocho metros y setenta y cinco decímetros cuadrados en cada planta, estando destinado al resto del solar a huerta y jardín, que tiene una superficie total en solar, de cuatrocientos tres metros y cuarenta decímetros cuadrados. Linda, el todo: al naciente, en línea de dieciocho metros y sesenta y cinco centímetros con porción de la finca matriz adjudicada a doña [redacted]; al Poniente, en línea de dieciséis metros y veinte centímetros, con servidumbre de entrada a

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Gerencia de Gestión Presupuestaria
7FEE12ACB67B2F9D0EC4CF06DA6BA54FF

M67

otras fincas; al Norte, en una extensión lineal de veinticinco metros, con carretera del estado desde esta ciudad conduce a los puebles del centro de la isla; y al sur, en igual medida lineal, con terrenos de don [redacted]

----- T I T U L A R E S D E L A F I N C A -----

[redacted] [redacted]

[redacted] del pleno dominio con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública.

Inscripción: 9ª Tomo: 1.182 Libro: 324 Folio: 240 Fecha: 8 de Mayo de 1987.

Según resulta de la escritura otorgada en esta ciudad, el 24 de marzo de 1987, ante el Notario don Luis Angel Prieto Lorenzo.-

[redacted] [redacted]

[redacted] privativo.

TITULO: Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública.

Inscripción: 9ª Tomo: 1.182 Libro: 324 Folio: 240 Fecha: 8 de Mayo de 1987.

Según resulta de la escritura otorgada en esta ciudad, el 24 de marzo de 1987, ante el Notario don Luis [redacted]

[redacted] [redacted]

1/3 del pleno dominio con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública.

Inscripción: 9ª Tomo: 1.182 Libro: 324 Folio: 240 Fecha: 8 de Mayo de 1987.

Según resulta de la escritura otorgada en esta ciudad, el 24 de marzo de 1987, ante el Notario don Luis [redacted]

No consta la Referencia Catastral de la finca por no resultar acreditada la misma conforme al art. 50-tres de la Ley 13/96 de 30 de diciembre.

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

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

NO hay cargas registradas

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

- OTROS.

Este Fuello digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores citando el identificador de la solicitud

7FEE13ACB67B2F5D0ECAC40FCADBA34FR

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1168

Una HIPOTECA a favor de [redacted] por plazo hasta el 01/02/2006, para responder de 36060,73 euros de principal, 14424,29 euros de intereses ordinarios, 18030,36 euros de intereses de demora, y 9015,18 euros para costas y gastos. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don Juan [redacted] el dia 31/01/1994. Constituida por la inscripción 12 de fecha 01/03/1994.

Formalizada en escritura con fecha 31/01/94, autorizada JUAN [redacted], nº de protocolo .

Inscripción: 12ª Tomo: 1.922 Libro: 433 Folio: 76 Fecha: 01/03/1994

- OTROS.

Una HIPOTECA a favor de BANCO [redacted](100.0000%), por plazo hasta el 01/03/2006, para responder de 15025,3 euros de principal, 3756,33 euros de intereses ordinarios, 9015,18 euros de intereses de demora, y 3756,33 euros para costas y gastos. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don Juan Antonio [redacted]. Constituida por la inscripción 13 de fecha 24/04/1995.

Formalizada en escritura con fecha 23/02/95, autorizada JUAN [redacted] nº de protocolo .

Inscripción: 13ª Tomo: 1.922 Libro: 433 Folio: 77 Fecha: 24/04/1995

- OTROS.

Una HIPOTECA a favor de BANCO ZARAGOZANO SA(100.0000%), por plazo hasta el 01/08/2012, para responder de 54091,09 euros de principal, 8654,57 euros de intereses ordinarios, 23800,08 euros de intereses de demora, y 13522,77 euros para costas y gastos. Formalizada en escritura autorizada por el Notario [redacted] el dia 03/07/1997. Constituida por la inscripción 14 de fecha 08/01/1998.

Formalizada en escritura con fecha 03/07/97, autorizada en MASPALOMAS, [redacted] CRISTOBAL, nº de protocolo .

Inscripción: 14ª Tomo: 1.951 Libro: 455 Folio: 49 Fecha: 08/01/1998

- AFECCIÓN.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 AÑOS contados desde el dia 08/01/1998, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES, según resulta de la nota puesta al margen de la inscripción 14. CADUCADA PENDIENTE DE CANCELAR.

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 garantia no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el

Este sello electrónico de bienes asegura la integridad de esta información y su autenticidad mediante los servicios emitidos por el Colegio de Registradores. Puede verificarse la validez de la solicitud de este documento en la sede electrónica del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

71EE7ACB67B2F9D0ECACF06CAE9A54FA

contenido de los asientos del Registro (Arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, 07/07/2014

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 prohibe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

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

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE LPGC NÚM: 1525
Pág: *[/PIE_PAGINA]*

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 (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas 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.

Esta huella digital (código de barras) asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores citando el identificador de la solicitud

7FE613ACB67B2F900ECACF0ECA6BA54FK

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1170

2016 - 164920 | 08/11/2016
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
W006754ad12d08117f807e00830b0d27v

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 166778/2016

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Asunto General (No Catalogado)

Representante/Autorizado/a

Nombre y Apellidos o Razón Social	DNI/NIE
[redacted]	[redacted]

Titular o Interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social: [redacted]

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	PALMAS DE GRAN CANARIA (L	35018

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CTRA	[redacted]	[redacted]					

Teléf./Fax	Correo Electrónico

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Correo Ordinario

- Domicilio del Interesado

Documentos Aportados

- Solicitud-expone sobre formulación de la hoja de aprecio de la finca registral nº1525
- Documento nº1: copia del levantamiento topográfico efectuado por el ingeniero técnico colegiado nº8292, EN FORMATO FÍSICO
- Documento nº2: informe técnico-urbanístico de valoración en relación a la finca registral 1525, EN FORMATO FÍSICO

Expone

Se presenta documentación relativa a la formulación de la HOJA DE APRECIO de la finca registral nº1525.

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida y, en base a lo expuesto, documentación aportada, normas generales y municipales que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
SERVICIO DE URBANISMO
10 NOV. 2016
REGISTRO DEPARTAMENTAL
N.º ENTRADA: TJ43

En Las Palmas de Gran Canaria a 08 de noviembre de 2016

Fdo.: [redacted]

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley
En caso de que en este documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.
Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección: c/ León y Castillo, 270, 35005 Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta entidad

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
[redacted] 42/26/4/5 IMARIA NIEVES ALONSO SANTANA	[illegible]
[illegible] AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	[illegible]

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

2016 - 164920 | 08/11/2016
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
W006754ad12d08117f807e00830b0d27v
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

"La firma implica la aceptación plena y sin reservas de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria pueda utilizar, tanto el número de teléfono como la dirección de correo electrónico, como datos para la identificación del ciudadano en su relación con el Ayuntamiento por medios electrónicos, y el reconocimiento que los datos proporcionados han sido introducidos de forma voluntaria y responden con veracidad a la situación real de titularidad, debiendo comunicar cualquier modificación que afecte a los mismos."

Fdo.: [redacted]

Excelentísimo Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley.

En caso de que en este documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.

Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección: c/ León y Castillo, 270, 35005 Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta entidad.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

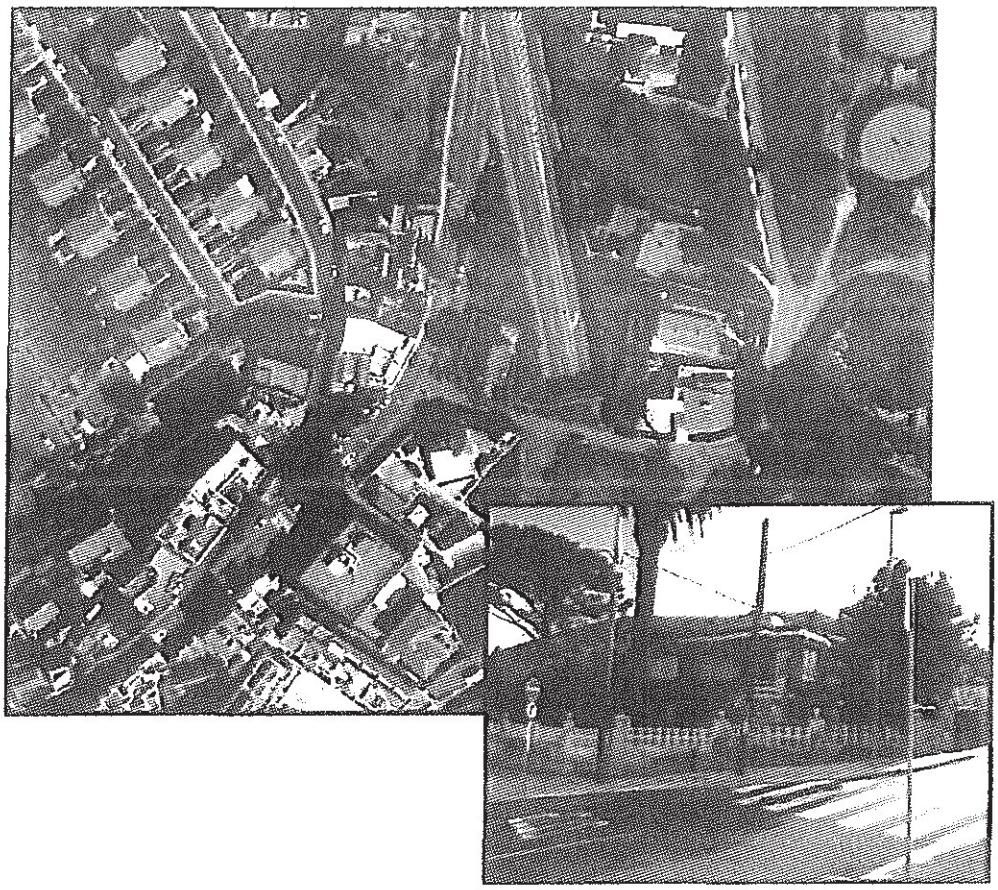
Documento firmado por:
[redacted] (MARIA NIEVES ALONSO SANTANA
VENTANILLA VIRTUAL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)

Fecha/hora:
08/11/2016 13:45
08/11/2016 13:45

1172

DOCUMENTO Nº1

[redacted]



[redacted]
INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA
COLEGIADO Nº 8292
TLF: 679474301
E-MAIL: WLACARRA@HOTMAIL.COM

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1173

INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA:

D. [redacted] con D.N.I. 5[redacted], colegiado nº 8292, y domiciliado a efectos de notificación en la calle [redacted], provincia de Las Palmas.

PETICIONARIO:

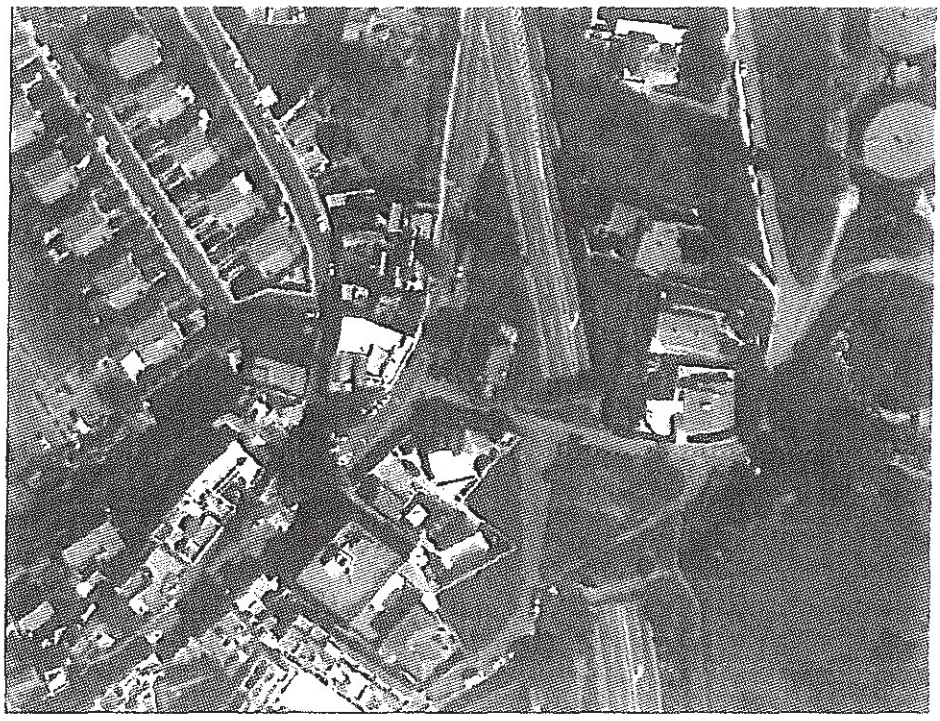
D.[redacted] con D.N.I[redacted]

OBJETO DEL LEVANTAMIENTO:

Conocer la superficie total de la parcela, y la superficie construida de la vivienda existente en el interior de la misma.

DIRECCIÓN:

Carretera del centro nº53, en Tafira, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas.



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1174

METODOLOGÍA, CÁLCULO Y PRECISIONES:

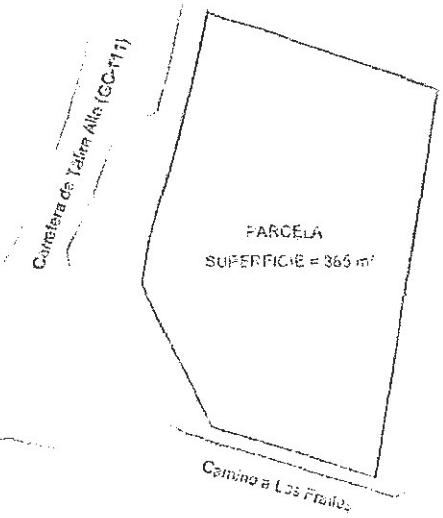
Una vez visitada la parcela a medir, se decide que se utilizará para la toma de datos en campo la estación total TCR-705L, con una única estación, desde la cual se radiarán todos los puntos que componen el levantamiento.

El sistema de referencia establecido en la toma de datos es arbitrario con proyección plana, y al observarse datos de construcciones, que son perfectamente identificables en la cartografía oficial del Gobierno de Canarias a escala 1:5.000, nos permite posteriormente, apoyándonos en dichos puntos (los de la construcción), hacer una transformación de semejanza y obtener las coordenadas planimétricas, de todos los puntos que componen el levantamiento, en el Elipsoide WGS84, sistema de proyección UTM, Huso 28. Tras todo este proceso de trasformación, dada la escala de la cartografía, obtenemos los puntos con una precisión en posición absoluta, inferior a un metro.

SUPERFICIE OBTENIDA:

Una vez realizado el cálculo pertinente, con los datos tomados en campo, según linderos indicado por el propietario, se obtiene las siguientes superficies:

PARCELA, de forma casi rectangular, delimitada por muros, tiene una superficie de **trescientos ochenta y cinco metros cuadrados (385 m²)**.

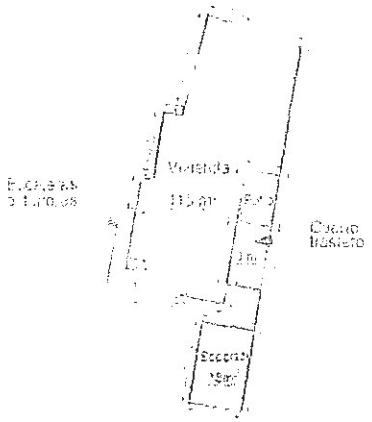


Ayuntamiento de Las Palmas
Órgano de Gestión Presupuestaria
1175

En el interior de la parcela existen varias construcciones, con una superficie total construida de **doscientos seis metros cuadrados (206 m²)**. Las superficies construidas por plantas, son las siguientes:

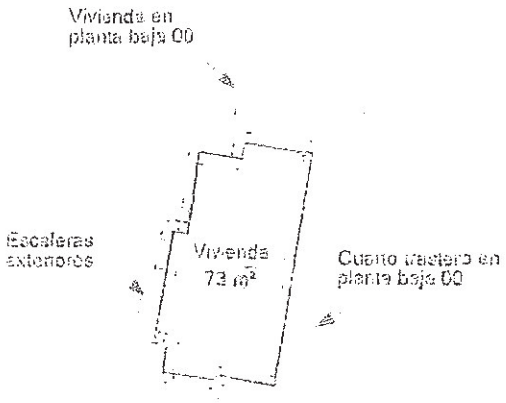
- **Planta Baja 00**, con una superficie construida de **ciento treinta y tres metros cuadrados (133 m²)**, destinados a vivienda, cuarto trastero y soportal. La vivienda en planta baja 00 se distribuye en dos salones, cuatro dormitorios, baño y cocina.

PLANTA BAJA 00



- **Planta 01**, con una superficie construida de **setenta y tres metros cuadrados (73 m²)**, destinado a vivienda. La vivienda en planta primera 01 se distribuye en salón, despacho, dormitorio, cocina, y baño.

PLANTA PRIMERA 01



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1176

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES:

SUPERFICIE TOTAL PARCELA	395 m²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	205 m
SUP. CONS. EN PLANTA BAJA (D1)	193 m
SUP. CONS. VIVIENDA	115 m²
SUP. CONS. CUARTO TRASTERO	9 m
SUP. CONS. SOPORTAL	18 m²
SUP. CONS. EN PLANTA 01	73 m²
SUP. CONS. VIVIENDA EN PLANTA 01	73 m²

EL SOPORTAL COMPUTA A LA MITAD
EN SUPERFICIE CONSTRUIDA

SUPERFICIE SEGÚN CATASTRO:

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5039102DS5053N0001ES

DATOS DEL INMUEBLE

CR CTRA DEL CENTRO 55
35007 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

Residencial | 1970

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

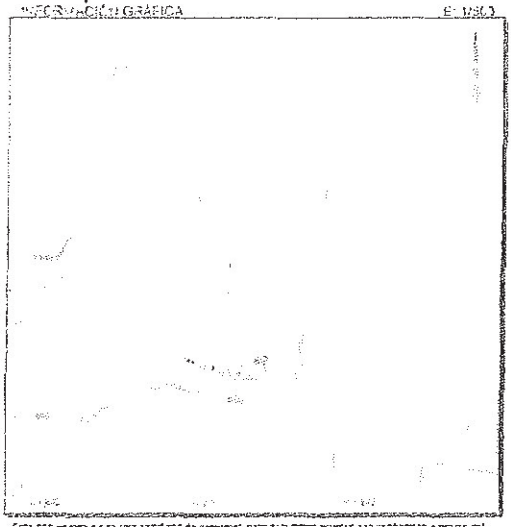
CR CTRA DEL CENTRO 55
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

201 | 395 | Parcela catastral

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

LOCAL	1	00	01	77
VIVIENDA	1	01	01	77
PORCHE	1	01	1	47

REPRESENTACIÓN GRÁFICA



WLADIMIR LACARRA HERNÁNDEZ
INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA
COLEGIADO Nº 8292

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1177

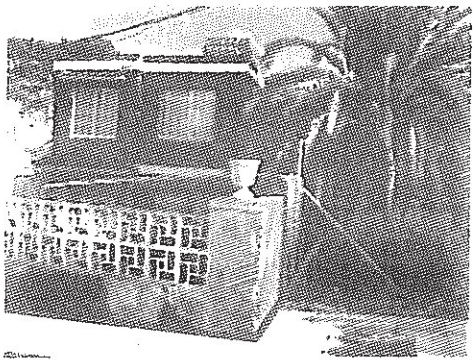
ANEJO FOTOGRÁFICO:



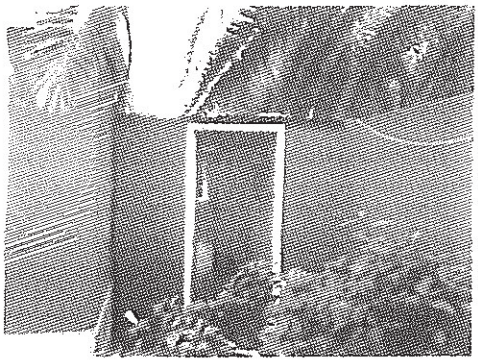
Vista de la Parcela desde el Suroeste.



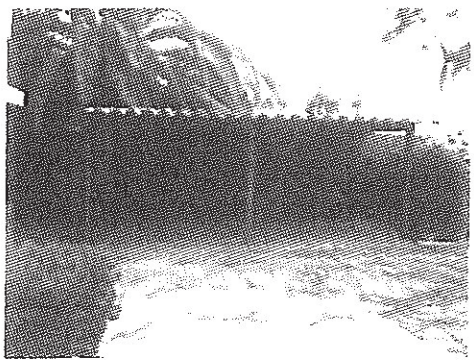
Vista de la Parcela desde el Noroeste.



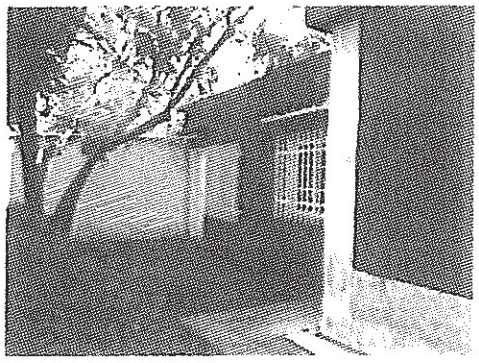
Vista de la Parcela desde el Sureste.



Vista de cuarto trastero en Planta baja 00.



Vista de soportal en Planta baja 00.



Vista de vivienda en Planta baja 00

WLADIMIR LACARRA HERNÁNDEZ
INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA
COLEGIADO Nº 8292

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1178

COORDENADAS UTM APROXIMADAS DEL PERÍMETRO DE LA PARCELA:

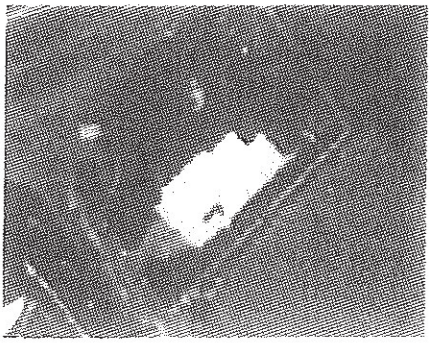
A partir de los datos tomados en campo, se inserta la parcela obtenida sobre mapa topográfico nacional a escala 1:5.000, obteniendo así sus posiciones aproximadas en coordenadas UTM. Las coordenadas resultantes son:

X	Y
454820,661	3103893,561
454824,038	3103892,572
454829,407	3103890,763
454833,310	3103889,444
454835,360	3103888,750
454834,142	3103880,606
454832,667	3103870,743
454831,901	3103865,620
454831,613	3103863,973
454827,695	3103865,259
454824,136	3103866,369
454823,728	3103866,495
454821,299	3103867,240
454818,341	3103872,961
454816,678	3103876,333
454817,171	3103879,296
454818,959	3103885,765
454820,661	3103893,561

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1179

CERTIFICADO DE ANTIGUEDAD:

La Construcción de la Vivienda tiene una antigüedad superior a cuarenta y tres años (43 años), según lectura fotogramétrica de fotos del archivo del Gobierno de Canarias, pasada **0001**, fotograma escaneado 013_GC-02_0001_04360, del año **1.973**, en el que aparece reflejada.



Vuelo

Fecha
1973
Escala
1:10000
Isla
Gran Canaria
Pasada
0001
Fotograma Escaneado
013_GC-02_0001_04360
Origen
Gobierno de Canarias

Para que así conste y surta efecto en donde proceda, expide el presente informe.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 26 de Septiembre de 2.016

Fdo: [redacted]

WLADIMIR LACARRA HERNÁNDEZ
INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA
COLEGIADO Nº 8292

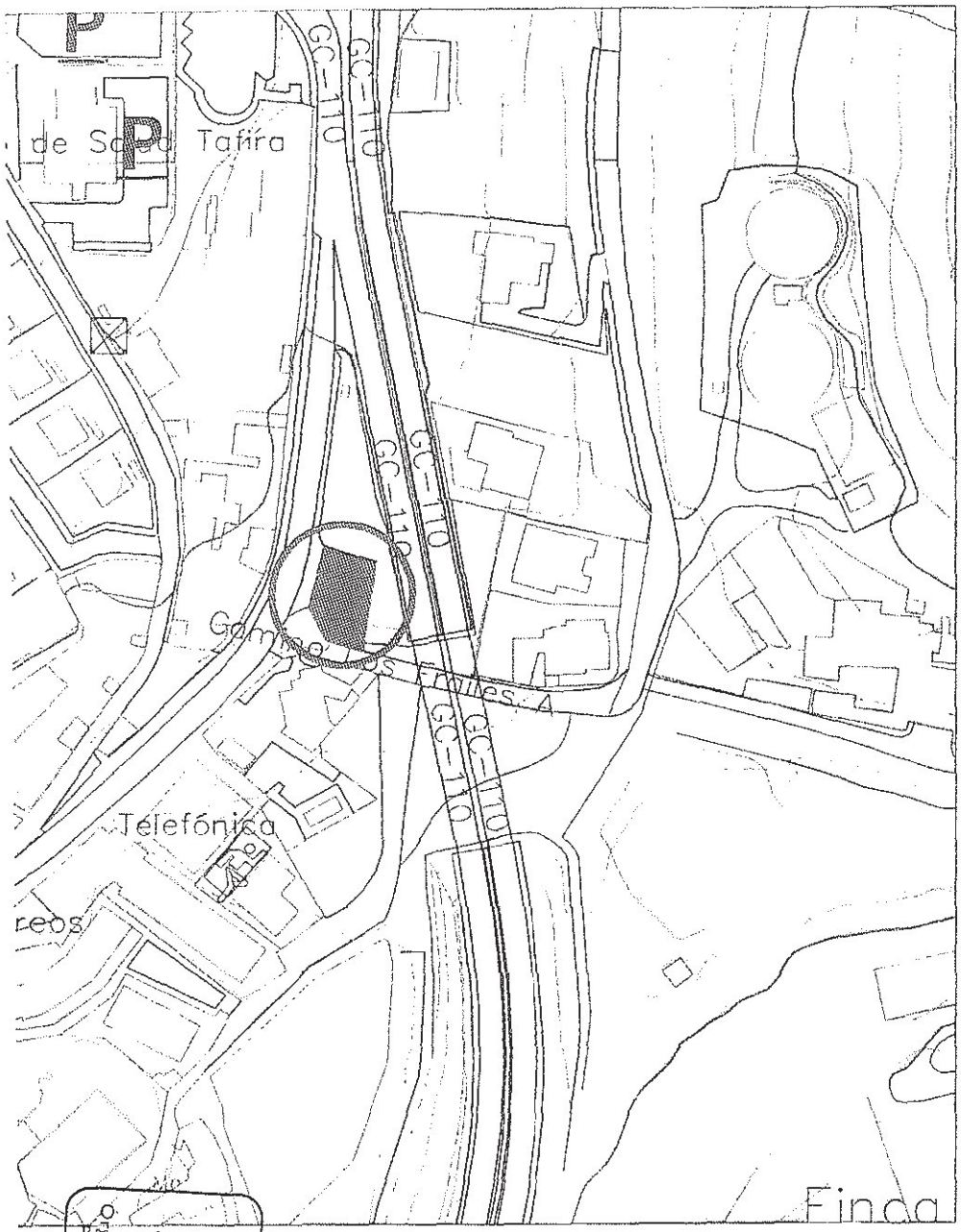
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1180

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

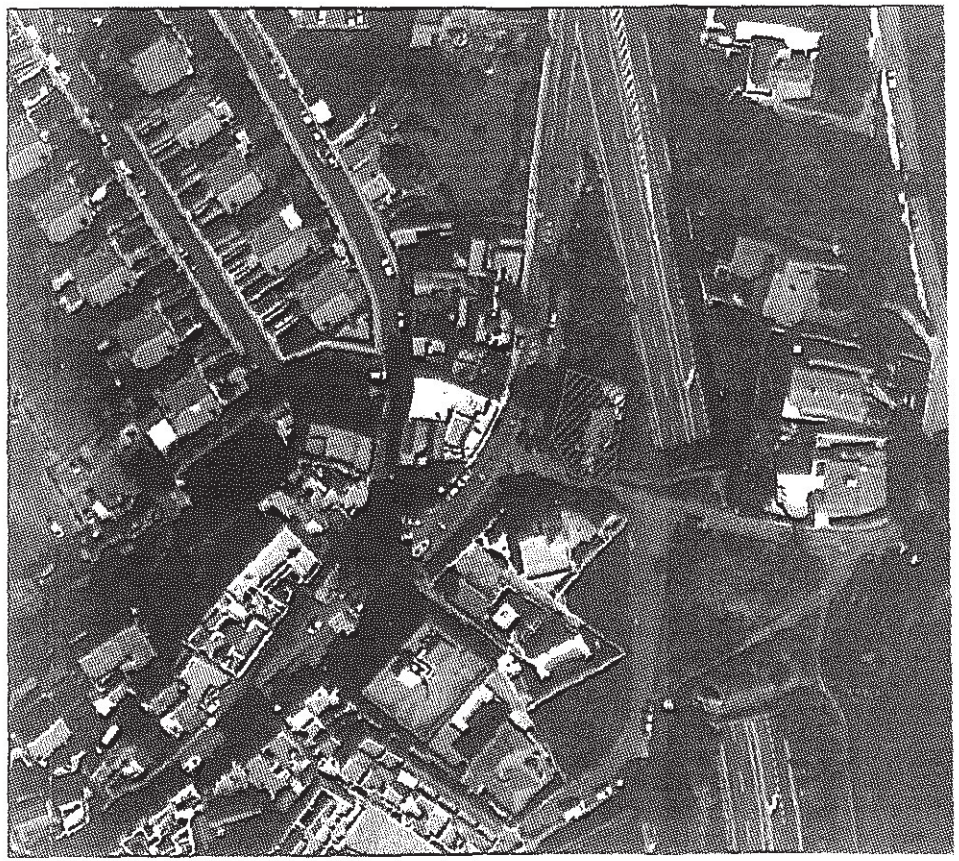
VLADIMIR LACARRA HERNÁNDEZ
INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA
COLEGIADO Nº 8292

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1181



DE SITUACIÓN

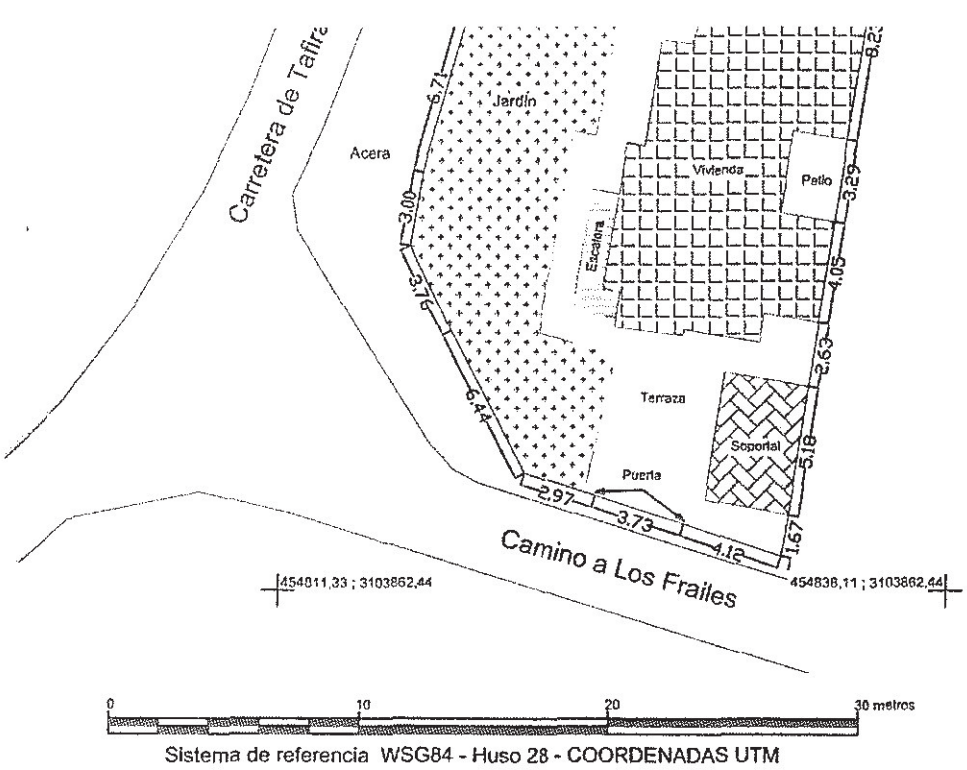
ESCALA 1:2000



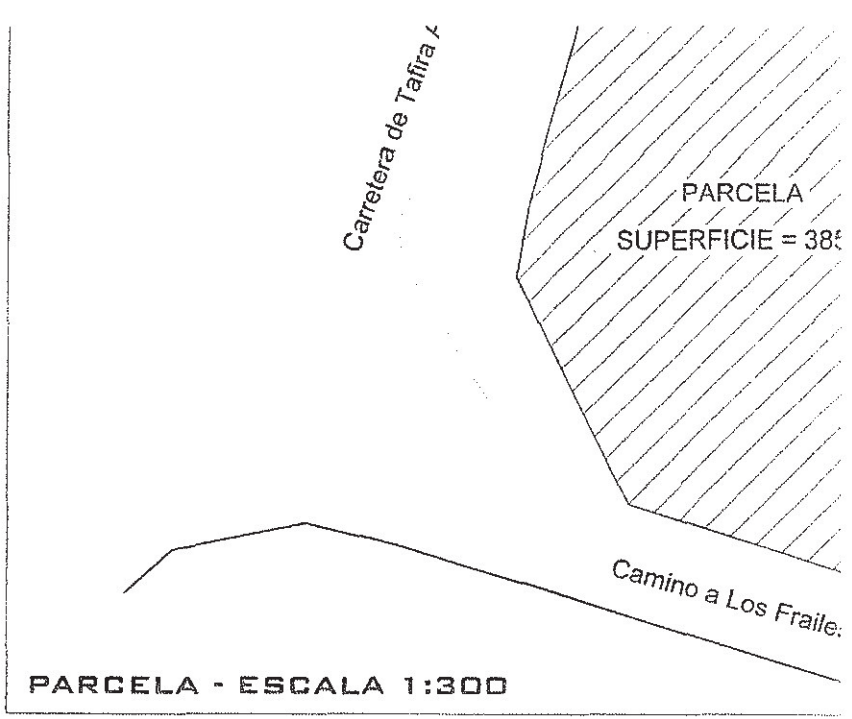
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

WLADIMIR LACARRA HERNÁNDEZ
INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA
COLEGIADO Nº 8292

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1183



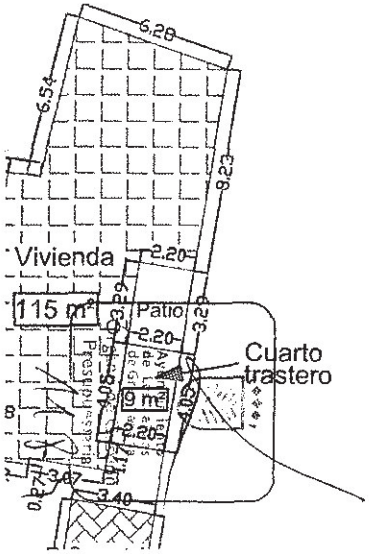
Sistema de referencia WSG84 - Huso 28 - COORDENADAS UTM



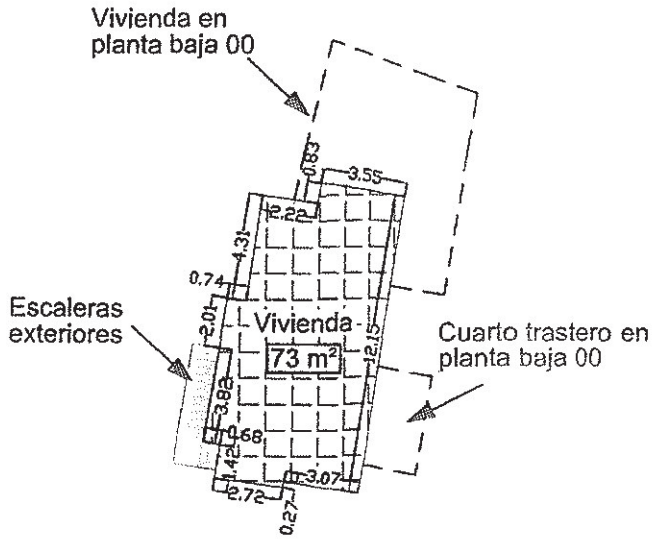
PARCELA - ESCALA 1:300



BAJA 00



PLANTA PRIMERA 01

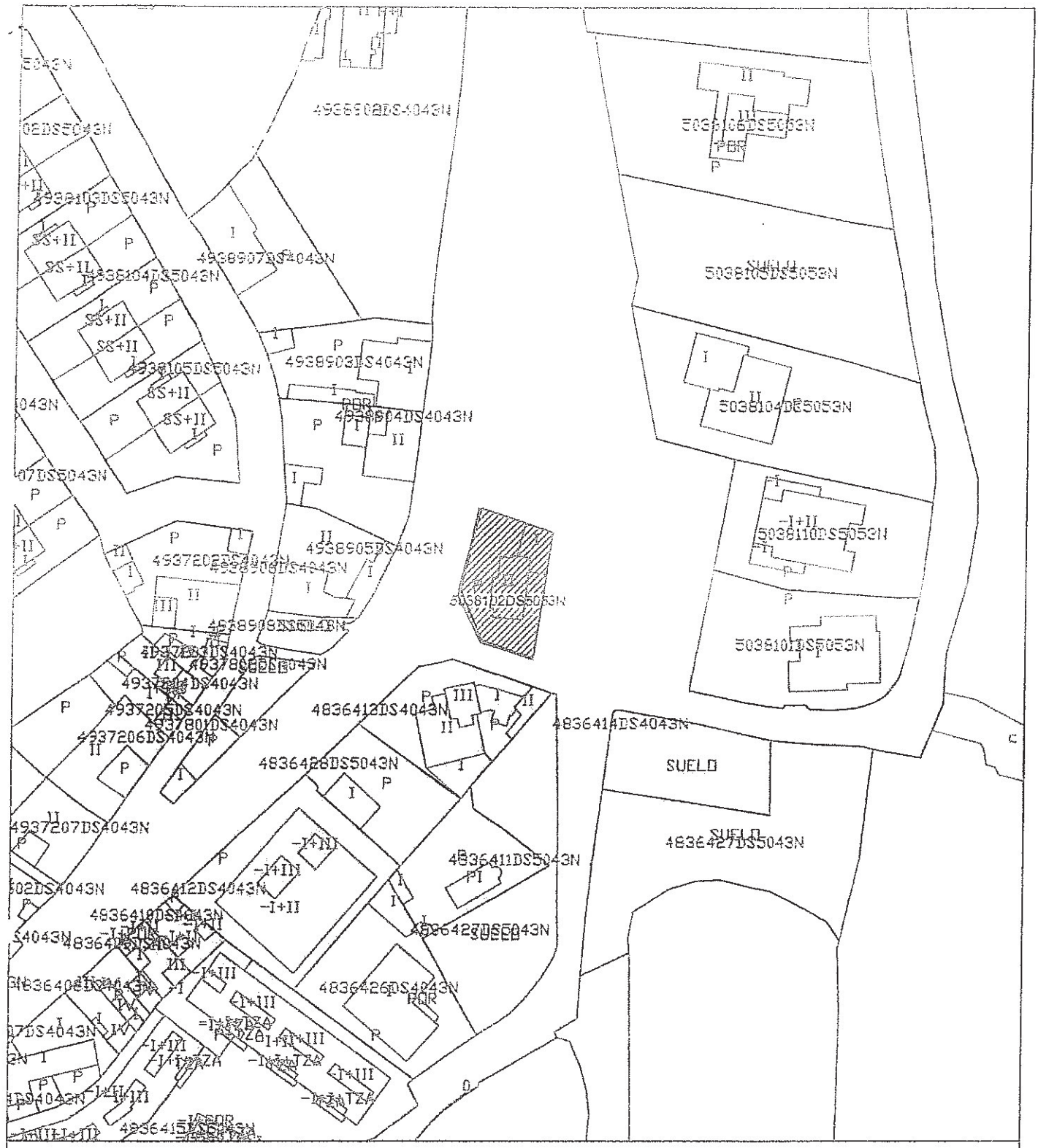


SUPERFICIE TOTAL PARCELA	
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	
SUP. CONS. EN PLANTA BAJA 00	
SUP. CONS. VIVIENDA	
SUP. CONS. CUARTO TRASTERO	
SUP. CONS. SOPORTAL *	
SUP. CONS. EN PLANTA 01	

FICHA CATASTRAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1185

WLADIMIR LACARRA HERNÁNDEZ
INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA
COLEGIADO Nº 8292



PETICIONARIO:	D. [redacted]
TRABAJO:	MONTAJE SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL - 5038102DS5053
SITUACIÓN:	CARRETERA DEL CENTRO 53 - TAFIRA ALTA
TÉRMINO MUNICIPAL: LAS PALMAS DE G.C.	WLADIMIR LACARRA HERNÁNDEZ INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA COLEGIADO Nº 8292 TELÉFONO: 679474301 E-MAIL: WLACARRA@HOTMAIL.COM
ESCALA: 1:1000 / FECHA: SEP - 2016	

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

DOCUMENTO Nº 2

[redacted] arquitecto a solicitud de doña [redacted] **SANTANA**, con DNI [redacted], doña [redacted], con DNI [redacted]-D, y don [redacted] con DNI [redacted] P, emite **INFORME TÉCNICO-URBANÍSTICO DE VALORACIÓN en relación a la finca registral 1.525**, situada en la Carretera del Centro n[redacted] de Las Palmas de Gran Canaria.

I
DEL OBJETO DEL INFORME TÉCNICO-URBANÍSTICO

Doña [redacted] ayores de edad, concretan los términos de la valoración que se solicita de la forma siguiente:

Valoración urbanística de la finca registral número 1.525, del Registro de la Propiedad nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria, situados en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria.



Ortofoto de la zona donde se sitúa la finca a valorar

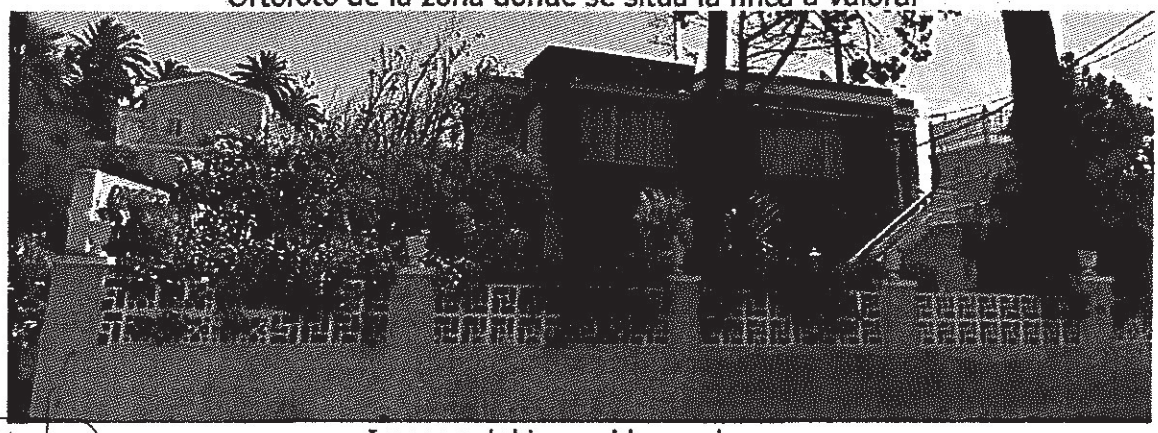


Imagen del inmueble a valorar

Ayun[redacted] de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

II
DE LA TITULARIDAD DE LA FINCA A VALORAR

Según consta en nota simple informativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria nº 1, los contratantes son propietarios de la finca registral número 1.525, situada en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

DATOS REGISTRALES					
Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Superficie	
1.182	324	240	9ª	Construida	Terreno
				201 m²	403,40 m²

La descripción de la finca es la siguiente:

URBANA: CASA DE DOS PLANTAS con huerta y jardín, situada donde dicen El Mesón, en el pago de Tafira, del término municipal de esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Ocupando la casa una superficie de cincuenta y ocho metros y setenta y cinco decímetros cuadrados en cada planta, estando destinado el resto del solar a huerta y jardín, que tiene una superficie total en solar, de cuatrocientos tres metros y cuarenta decímetros cuadrados.

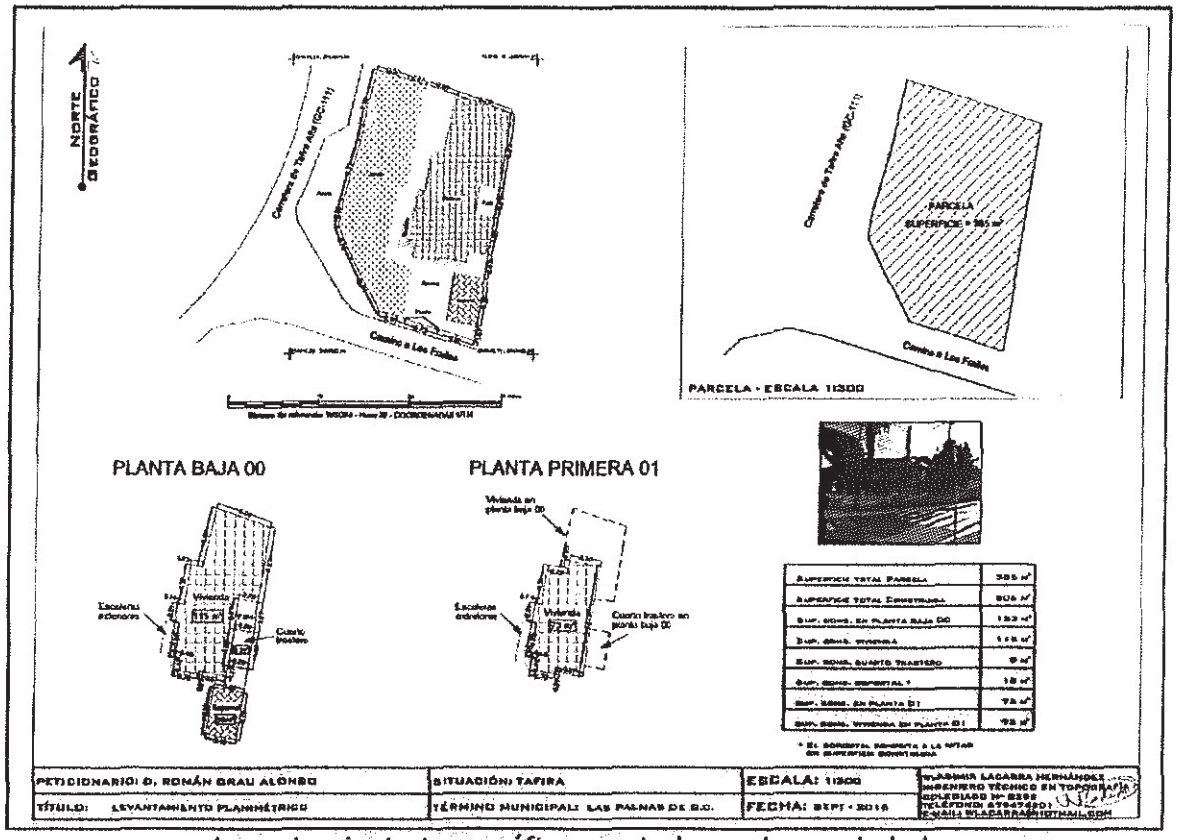
Linda, el todo:
Al naciente, en línea de dieciocho metros y setenta y cinco centímetros con porción de la finca matriz adjudicada a doña [redacted]
Al Poniente, en línea de dieciséis metros y veinte centímetros, con servidumbre de entrada a otras fincas;
Al Norte, en una extensión lineal de veinticinco metros, con carretera del estado que desde esta ciudad conduce a los pueblos del centro de la isla;
Y al sur, en igual medida lineal, con terrenos de don [redacted]

III
DE LA SUPERFICIE OBJETO DE VALORACIÓN

La superficie total de parcela de la finca número 1.525 asciende a 385 m² de acuerdo a levantamiento topográfico aportado por la propiedad. Sin embargo, según los datos registrales la referida finca 1.525 tiene una superficie total de 403,40 m².

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

En la presente valoración tomaremos como referencia los datos que resultan del levantamiento topográfico 385 m^2 de superficie de parcela y 206 m^2como superficie construida.



Levantamiento topográfico aportado por la propiedad

Las superficies real y registral como vemos son distintas, por esa razón y a fin de evitar problemas posteriores se ha optado, aunque pudiera entenderse que perjudica los intereses de la propiedad, por mantener las superficies deducidas del levantamiento topográfico efectuado recientemente a requerimiento de la propiedad del suelo calificado como espacio libre.

IV
DE LA CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

La Adaptación Básica, modificaciones puntuales y Convenios Urbanísticos del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante, AB-PGMO'05) fue aprobado definitivamente, y de forma parcial, mediante acuerdo adoptado, en sesión celebrada el 9 de marzo de 2005, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. Posteriormente, por Orden de 20 de

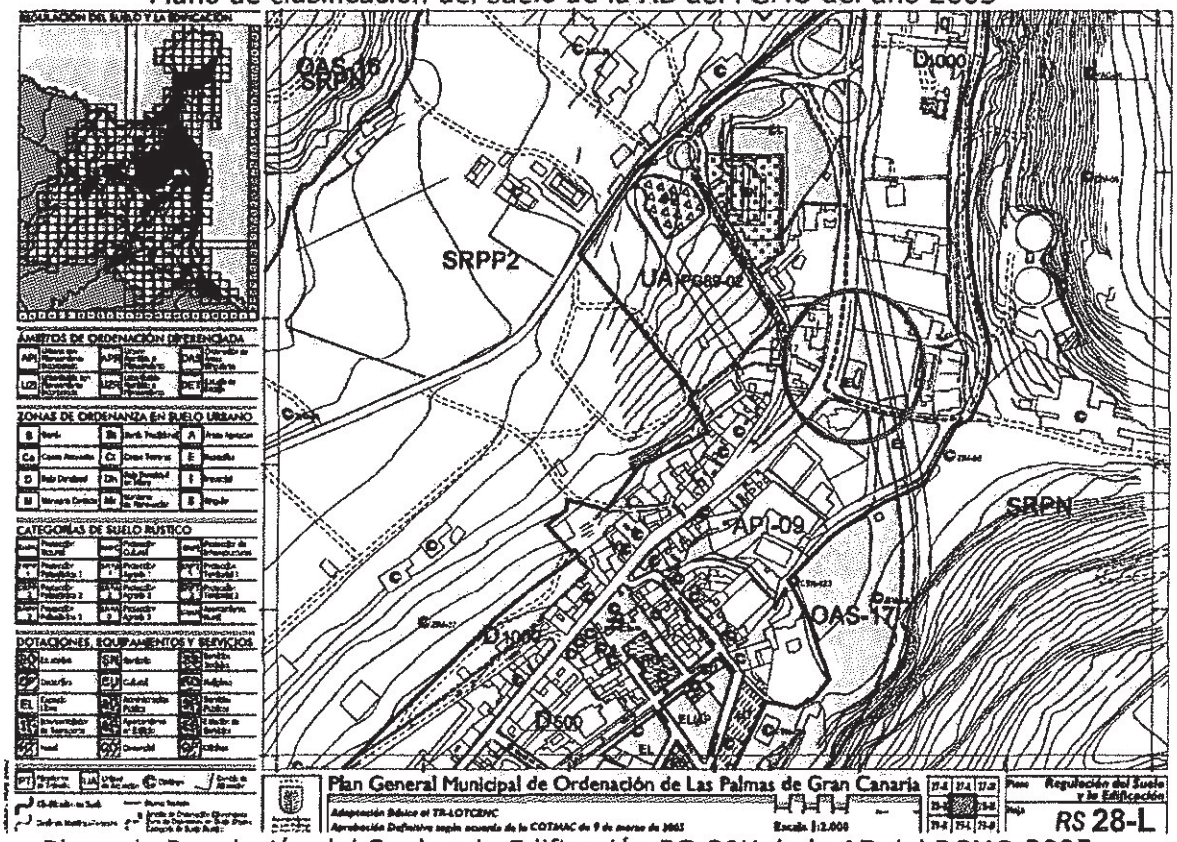
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1185

abril del Director General de Urbanismo se inserta el referido acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias número 80, de 25 de abril de 2005.

La normativa urbanística y anexo (fichas de ámbitos de ordenación diferenciada) de la AB-PGMO'05 al TR-LOTENc'00 se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 55 (Fascículos I, II y III), de 29 de abril de 2005.



Plano de clasificación del suelo de la AB del PGMO del año 2005



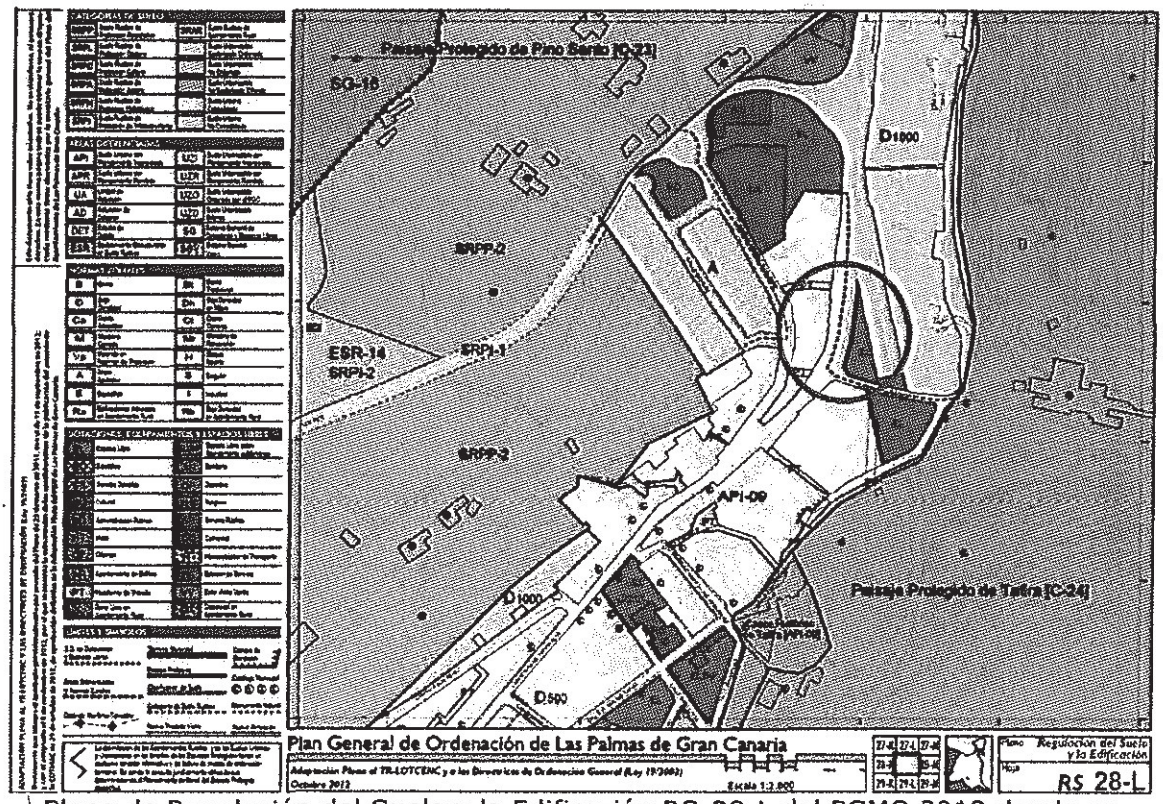
Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-30K de la AB del PGMO 2005

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presup...
1190

Tal como se constata de la consulta de la AB-PGMO'05 el suelo de referencia estaba clasificado como **suelo urbano**, categorizado como **suelo urbano consolidado**, destinado a espacio libre, por tanto, calificado como dotacional.

Por resolución del Director General de Ordenación del Territorio se publicó en el Boletín Oficial de Canarias número 237, de 4 de diciembre de 2012, el acuerdo adoptado, en sesión celebrada el 29 de octubre de 2012, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, por el que se aprueba definitivamente la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al TR-LOTENc'00, y a las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2009, de 14 de abril, con las modificaciones y convenios urbanísticos incorporadas al mismo.

Posteriormente, mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 158, de 12 de diciembre de 2012, se efectuó la publicación del articulado de las Normas del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria y su Anexo en los términos establecidos en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, anteriormente mencionados.



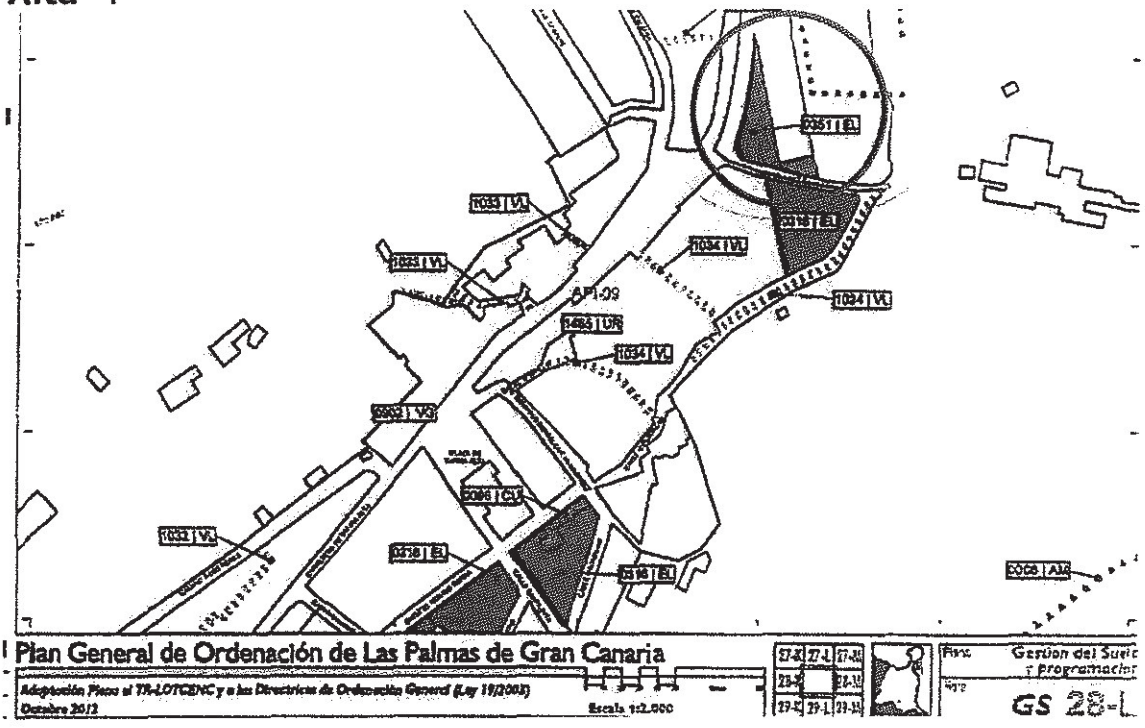
Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-28-L del PGMO 2012 donde se constata la calificación del suelo como dotacional: espacio libre

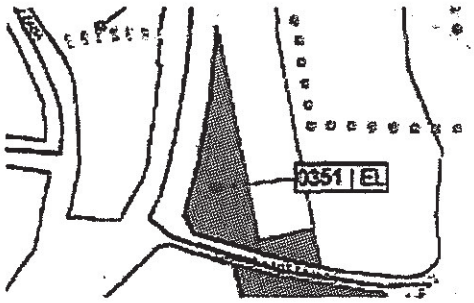
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Consultado el plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-28-L correspondiente al planeamiento vigente, se deduce que los terrenos de la finca registral 1.525 están clasificados como urbanos y categorizados como suelo urbano consolidado.

A efectos de indagar en la calificación del suelo hemos de consultar los correspondientes planos que aportan esa información. En el presente supuesto el plano que se ha de tener en cuenta es el de Regulación del Suelo y la Edificación RS-28-L, en el que detectamos que sobre la parcela de referencia están las siglas **EL** que se corresponden con espacio libre público, es decir, con un dotacional.

En síntesis, los terrenos de la finca registral 1.525 están clasificados como suelo urbano, categorizados como suelo urbano consolidado (SUCU) y calificados como dotacional (**EL**), figurando en el documento **Programa de Actuación/Listado de Actuaciones** del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria como **Espacio Libre** con el número **0351 "EL, Zona Verde de Tafira Alta "**.





Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1192

Listado de Actuaciones por Tipo de Acción

código	tipo acción	denominación	sector	gestión	prioridad	costo (euros)		porcentaje agente financiador						
						suelo	obra	suelo	obra					
									AY	CI	GA	GC	CT	PV	RI
Espacio Libre															
0320	EL	Zona Verde en Lomo Blanco Industrial	14	A	P2		71.000		25	75					
0321	EL	Zona Verde en San Juan	08	B	P1B		254.000		25	75					
0322	EL	Zona Verde en Mazagán	01	A	P1B		28.000		25	75					
0324	EL	Plaza con Aparcamientos en Zárate	02	A	P1B		482.000		25	75					
0326	EL	Plaza con Aparcamientos en Francisco Gourie	03	B	P2		611.000								100
0327	EL	Zona Verde en El Salto del Negro	12	D	P3	123.000	53.930	AY	25	75					
0329	EL	Plaza en Mazagán	01	D	P3	180.000	48.000	AY	25	75					
0331	EL	Zona Verde en El Lasso	02	A	P3		424.000		25	75					
0332	EL	Espacios Libres en el Polvorín	09	B	P3		864.000		25	75					
0333	EL	Zona Verde en el Lasso	02	A	P2		181.000		25	75					
0336	EL	Plaza en el Lomo Blanco	12	D	P3	698.000	116.000	AY	25	75					
0337	EL	Plaza en Lugo	04	D	P3	282.000	78.000	AY	25	75					
0338	EL	Plaza en Arenales	04	D	P2	1.477.000	217.000	AY	25	75					
0340	EL	Espacios Libres en Tenoyo	15	B	P2		464.000		25	75					
0346	EL	Plaza en Guillimes	12	A	P1B		36.000		25	75					
0347	EL	Zona Verde en el Palmeral de Jinámar	01	A	P3		731.000		25	75					
0348	EL	Zona Verde en el Zardo	15	D	P3	1.098.000	329.000	AY	25	75					
0351	EL	Zona Verde Ifa Talfe Alta	12	D	P3	392.000	27.000	AY	25	75					
0252	EL	Plaza en Hoya Andres	16	D	P2	84.000	48.000	AY	25	75					
0355	EL	Zona Verde en la Minilla	11	A	P3		139.000		25	75					
0357	EL	Espacios Libres en San Roque	06	B	P1B		108.000		25	75					
0359	EL	Plaza en Las Churreras	11	A	P3		2.380.000		25	75					
0360	EL	Plaza en Barranquillo de Don Zoilo	11	A	P3		209.000		25	75					
0362	EL	Plaza en Barranquillo de Don Zoilo	11	D	P2	84.000	32.000	AY	25	75					
0363	EL	Espacios Libres en Barranquillo Don Zoilo	11	C	P3	225.000	577.000	AY	25	75					
0364	EL	Zona Verde en Castro Caicoes	10	D	P2	396.000	80.000	AY	25	75					
0365	EL	Plaza en Jinámar	01	D	P3	286.000	85.000	AY	25	75					

V

DEL OBJETO DEL INFORME EN EL MARCO DEL EJERCICIO DEL DERECHO A SER EXPROPIADO

El presente informe se formula a efectos de cuantificar el justiprecio expropiatorio derivado del expediente expropiatorio iniciado por ministerio de la Ley de la finca registral nº 1.525, dado que la propiedad se propone acompañar este informe a la **HOJA DE APRECIO** que se presentará ante la Ayuntamiento.

El número 1 del artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (en adelante **TR-LOTCENc´00**), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, dispone que transcurridos tres años desde la aprobación del planeamiento que legitime la expropiación sin que se hubiera iniciado el correspondiente expediente, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán advertir de esta demora a la Administración competente para la ejecución del Plan.

Asimismo, el número 2 del referido artículo 163 dispone que transcurridos dos meses desde la formulación de la advertencia prevista en el número anterior sin que se le hubiera notificado por la Administración competente la hoja de aprecio, el titular de los bienes

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1193

o derechos o sus causahabientes podrán formular ésta a dicha Administración, determinando su presentación el inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y, de no ser aceptada dentro del mes siguiente, dirigirse directamente a la Comisión de Valoraciones de Canarias, que fijará el justiprecio.

Pues bien, dado que los terrenos de la finca de referencia, según el vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (PGMO 2012) están clasificados como **SUELO URBANO**, categorizados como **SUELO URBANO CONSOLIDADO** y calificados como espacio libre, los mismos no pueden ser adquiridos sino mediante expropiación.

A estos efectos, la propiedad instó al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria al inicio del expediente expropiatorio de este suelo el pasado **5 de agosto de 2016**. Por tanto, efectuado la denuncia de mora por la propiedad y transcurrido el plazo de dos meses, **desde el 5 de agosto, sin que la incoación expresa se haya producido,** la propiedad, al entender legalmente incoado el expediente, **pretende formular la Hoja de Aprecio** con base al informe de valoración que se realiza en este documento.

VI
DEL MOMENTO AL QUE HA DE REFERIRSE LA VALORACIÓN DE LOS BIENES A EXPROPIAR

Como se ha dicho anteriormente, el presente informe se formula a efectos de **cuantificar el justiprecio expropiatorio derivado del ejercicio del derecho a ser expropiado de la finca registral 1.525**.

La primera cuestión que ha de solventarse es la relativa a la legislación aplicable. Creemos que la determinación de la legislación aplicable en la valoración de la finca del presente supuesto se configura como una cuestión jurídica sobre la que debemos pronunciarnos, dado que la valoración que se nos solicita exige aplicar criterios establecidos en la legislación sobre régimen del suelo, ordenación urbana y valoración. Por tanto, hemos optado por estudiar la legislación que creemos es de aplicación al presente supuesto.

La entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, **TR-LSyRU´15**), se reguló en la disposición final única del referido Real Decreto Legislativo. En este

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presup
1194

sentido, dicho precepto estableció que la referida entrada en vigor se producirá el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado. Como quiera que dicha publicación tuvo lugar en el Boletín Oficial del Estado número 261, de 31 de octubre de 2015, ninguna duda debe existir en cuanto que la entrada en vigor del **TR-LSyRU´15** se produjo el **31 de octubre de 2015**.

El **TR-LSyRU´15** derogó el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo **(TR-LS'08)**. El apartado 1 de la disposición transitoria tercera del **TR-LSyRU´15** -intitulada valoraciones- dispone que "Las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo".

El Reglamento que desarrolló el **TR-LS'08** en lo relativo a la valoración inmobiliaria, que entró en vigor con el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante **RV'11)**, no ha sido derogado, por lo que sus criterios son también de aplicación a la valoración del suelo de la parcela de referencia.

La **denuncia de mora** a la Administración **se efectuó el 5 de agosto de 2016 por lo que al presente supuesto le es de aplicación el TR-LSyRU´15 y el RV'11.**

Por otro lado, el mismo preámbulo del RV'11 sostiene que el desarrollo del Real Decreto recoge los métodos y técnicas de valoración a aplicar en los supuestos contemplados en el artículo 21.1 del TR-LS'08, hoy artículo 34.1 del **TR-LSyRU´15**, artículo que dispone que las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto **en esta Ley cuando tengan por objeto la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive**.

Ninguna duda cabe en cuanto a que son el TR-LSyRU´15 y el RV'11 las normas jurídicas que se han de aplicar a efectos de realizar el presente informe de valoración relativo a determinar el justiprecio de los bienes y derechos afectados por el expediente expropiatorio incoado por ministerio de la ley ante la inactividad administrativa.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Asimismo, **el artículo 34.2.b** del **TR-LSyRU´15** dispone que las valoraciones se entenderán referidas, cuando se aplique la expropiación forzosa, "***al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado*** *o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta*". En el caso que nos ocupa, el expediente expropiatorio se incoa a petición del titular del suelo **calificado como dotacional, espacio libre**. De lo expuesto es preciso diferenciar, por un lado, la legislación aplicable y, por otro, el momento al que ha de referirse la valoración.

En relación a la **legislación aplicable** y dado que los terrenos de la finca de referencia, según el vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (PGMO 2012) están clasificados como suelo urbano, categorizados como SUELO URBANO CONSOLIDADO y calificados como dotacional, se le aplicará lo que disponga para este tipo de suelo **el TR-LSyRU´15 y el RV'11**.

Fijar el momento al que ha de referirse en el presente supuesto la valoración de los terrenos a expropiar sitos en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, requiere tomar en consideración que el **5 de agosto de 2016**, la propiedad, como titular del suelo afectado, presentó, **DENUNCIA DE MORA** ante el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en virtud del cual solicitó la incoación del expediente expropiatorio de la finca registral 1.525 destinada por la Administración a **dotacional**, espacio libre por lo que ha de entenderse efectuada la advertencia de esta demora a la Administración prevista en **el artículo 163 del TR-LOTENC'00.**

Por otro lado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 163 del TR-LOTENC'00, el procedimiento de expropiación forzosa se entiende incoado si, **efectuada la denuncia de mora**, transcurren dos meses sin que la incoación se produzca por la Administración.

VII

DE LA VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO DE ACUERDO AL RV´11 Y DEL TR-LSyRU´15

Tal como se ha expuesto, el suelo en situación de urbanizado es "el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización". Ya la exposición de motivos del TR-LS´08 sostenía que "desde esta perspectiva, **los criterios de valoración establecidos persiguen determinar con la necesaria objetividad y seguridad**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

jurídica el valor de sustitución del inmueble en el mercado por otro similar en su misma situación". Por otro lado, en la **exposición de motivos del RV´11** se establece que el Reglamento pretende dar respuesta en lo posible a combatir las eventuales prácticas especulativas en la utilización del mismo que afectaban directamente a la fijación de valores a efectos expropiatorios.



Ortofoto de la zona donde se sitúa la finca a valorar

Por consiguiente, procede estudiar los métodos y las concretas formulaciones del **RV´11 y del TR-LSyRU´15** para valorar el suelo en situación de urbanizado. Podemos constatar que "en el suelo urbanizado, **los criterios de valoración que se establecen dan lugar a tasaciones siempre actualizadas de los inmuebles**, lo que no aseguraba el régimen anterior", tal como ya se afirmaba en la exposición de motivos del TR-LS´08.

VIII

DE LA TASACIÓN CONJUNTA DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: MÉTODO DE COMPARACIÓN

A efectos de su valoración, el suelo urbanizado es una realidad física, cuya situación está sustraída a las potestades discrecionales de la Administración, de modo que si los terrenos reúnen los requisitos

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

establecidos en el **artículo 2 del RV´11** y en el 21 **TR-LSyRU´15** de los mismos, deben valorarse como suelo urbanizado.

El artículo 23 del **RV´11** dispone que **cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación**, el valor de la tasación será **el superior** de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado por el artículo 22 de este Reglamento aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

A su vez y el apartado 2 del 37 del **TR-LSyRU´15** dispone que **cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación**, el valor de la tasación será **el superior** de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Como vemos, tanto en el artículo 23 del **RV´11** como en el apartado 2 del artículo 37 del **TR-LSyRU´15** se concretan dos métodos en la valoración en situación de urbanizado edificado o en curso de edificación, **tomando finalmente como valor final el superior de los dos**: tasación conjunta del suelo y la edificación existente, **por el método de comparación** o el valor exclusivo del suelo obtenido por el **método residual** tal como se determina en el artículo 22 del **RV´11** o en el apartado 1 del artículo 37 del **TR-LSyRU´15**.

A su vez, el artículo 24 del **RV´11** establece para la **tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación** lo siguiente:

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:
La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presup.

comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

a) Localización.
b) Uso.
c) Configuración geométrica de la parcela.
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
e) Superficie.
f) Antigüedad y estado de conservación.
g) Calidad de la edificación.
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, ***podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1****, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.*

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. *En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.*

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{V'} = V_v \frac{1 - \beta F}{1 - \beta_i F}$$

Siendo;

Vv'= Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.
Vv= Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.
F= Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.
β= Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.
βi= Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β, se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. *Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.*

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. *El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.*

El apartado 4 del artículo 18 del RV´11 establece la formulación del coeficiente corrector β necesario para establecer las homogeneizaciones de las muestras.

El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{\left(a + a^2\right)}{2}\right] c$$

Siendo:
a = Antigüedad.
c = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como vemos nos remite a la tabla que figura en el anexo II que recoge que el estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) **Normal**: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
b) **Regular**: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
c) **Deficiente**: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
e) **Ruinoso**: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

A estos efectos, analizaremos a continuación los datos del estudio de mercado realizado en el último trimestre en la zona de que se trata y para parcelas con ordenanza D1000 que son las que se corresponden con la ordenanza de aplicación a los terrenos afectados por el expediente expropiatorio. Esta valoración debe estar referida al momento en que se presenta la hoja de aprecio, que la propiedad pretende presentar en **octubre de 2016**, por lo tanto será esta la fecha de la valoración.

Para establecer el valor de mercado, **se aportan 10 testigos comparables** en el estudio de mercado de viviendas unifamiliares.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1200

de características urbanísticas similares al suelo que estamos valorando, todas ubicadas en la zona próxima a los terrenos de que se trata y a su vez próximas a la vía principal Carretera del Centro, en la zona de Tafira Alta.

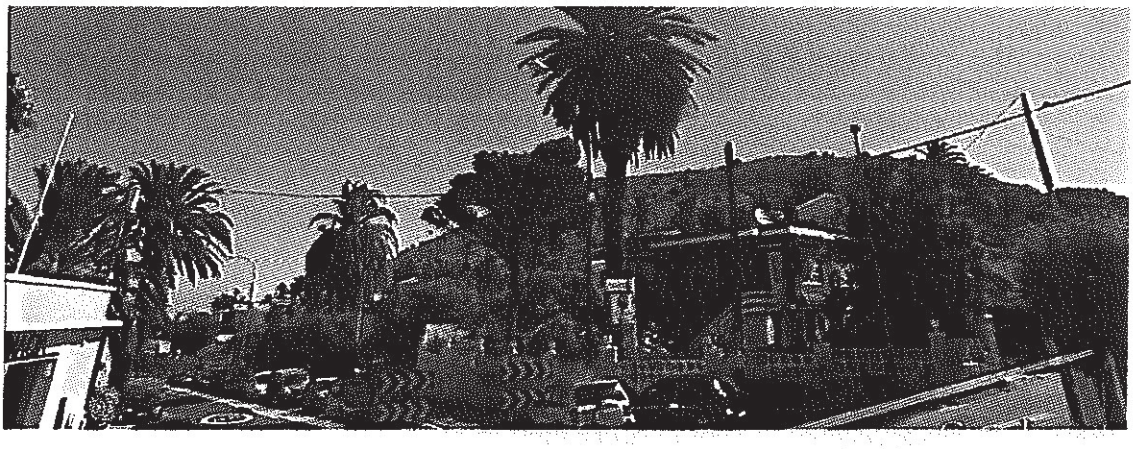
Para ello, establecemos una zona entre la Carretera del Tafira Alta, el Paisaje protegido de Tafira [C-24], la calle Músico Juan Reyes de Armas y la calle Simón Benítez Padilla.



Las muestras analizadas, al estar todas relativamente bien situadas y próximas al inmueble que estamos valorando por comparación, no le aplicaremos coeficientes correctores por su situación, si bien podríamos considerar que el inmueble a valorar, de todos ellos, es el que se encuentra en mejores condiciones.

Así podemos comprobar, que el inmueble a valorar no solo está rodeado de espacios libres y zonas verdes, sino que además está al lado del centro de salud, de la oficina de correos, farmacia y colinda con la circunvalación, lo que podría llevarnos a plantear, si no fuera porque queremos actuar con extremada prudencia, un coeficiente corrector al alza.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1201









Ubicación del inmueble a valorar con imagen de alguno de los servicios con los que cuenta en su entorno inmediato: Farmacia, correos, centro de salud y la circunvalación a Las Palmas

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1202

Muestra 1

https://www.idealista.com/inmueble/25966233/

Casa o chalet independiente en venta en el Greco, 50, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

650.000 € **510 m²** **6 hab.**

Pregunta al anunciant



Características básicas

Casa o chalet independiente
3 plantas
510 m² construidos, 490 m² útiles
6 habitaciones
5 wc
Parcela de 3.400 m²
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/para reformar
Armarios empotrados
Trastero
Orientación este

muestra 2 D1000

Antigüedad: 96 años 1920 catastro, estado conservación: regular



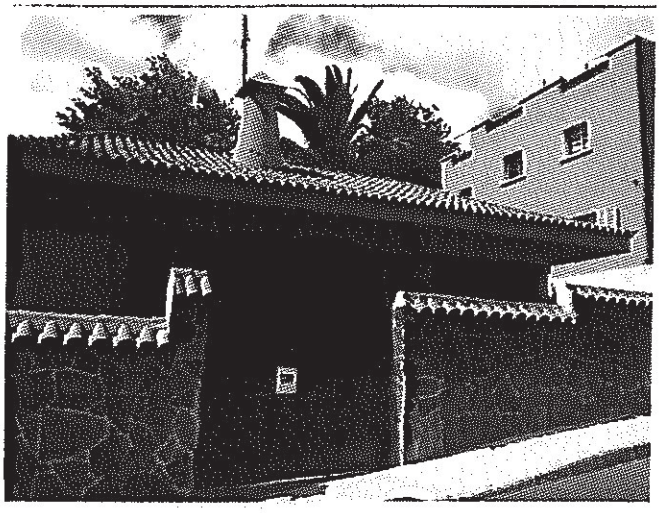
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1203

Muestra 2

https://www.idealista.com/inmueble/31000147/

Casa o chalet independiente en venta en calle simón benítez padilla, 12, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

490.000 € 261 m² 3 hab.



Características básicas

Casa o chalet independiente
2 plantas
261 m² construidos
3 habitaciones
3 wc
Parcela de 329 m²
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero

muestra 4 parcela 329 D1000

Antigüedad: 41 años 1975 catastro, , estado conservación: normal



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Muestra 3

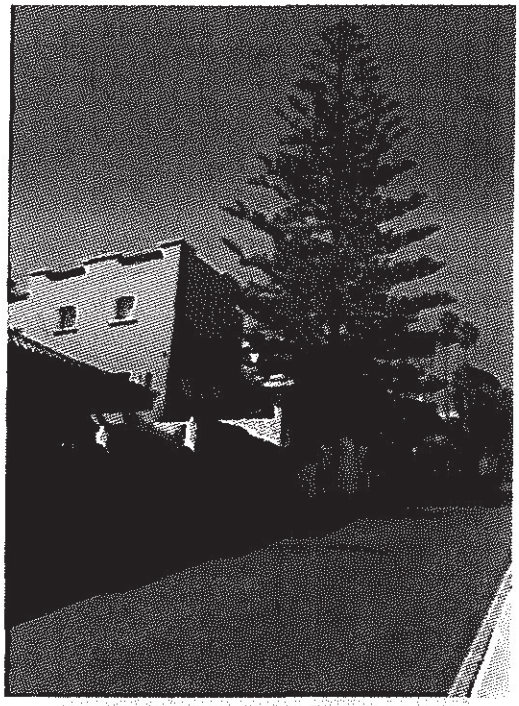
https://www.idealista.com/inmueble/32114546/

idealista Pon tu anuncio gratis Tus favoritos Tus búsquedas AS AAAU, SLP

« Volver a favoritos 7 de 11 Favoritos < Anterior Siguiente >

Casa o chalet independiente en venta en simón benítez padilla, 10, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

310.000 € 275 m² 5 hab.



Características básicas

Casa o chalet independiente
3 plantas
275 m² construidos, 250 m² útiles
5 habitaciones
3 wc
Parcela de 410 m²
Terraza
Segunda mano/para reformar
Armarios empotrados
Trastero
Orientación este

muestra 5 parcela 410 D1000
antigüedad 1975

Antigüedad: 41 años 1975 catastro, estado conservación: regular



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1205

Muestra 4

https://www.idealista.com/inmueble/27448164/

idealista Pon tu anuncio gratis Tus favoritos Tus búsquedas AS AAAU, SLP

« Volver a favoritos 6 de 11 Favoritos < Anterior Siguiente >

Casa o chalet independiente en venta en carretera a Tafira Alta, 229, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

295.000 € 175 m² 2 hab.



Características básicas

Casa o chalet independiente
2 plantas
175 m² construidos
2 habitaciones
2 wc
Parcela de 752 m²
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/para reformar
Armarios empotrados
Orientación sur, este

muestra 6 parcela 752 m D1000
50 m2 pendientes de materialización

Antigüedad: 16 años 2000 catastro, estado conservación: regular



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1206

Muestra 5

https://www.idealista.com/inmueble/33302928/

idealista Pon tu anuncio gratis Tus favoritos Tus búsquedas AS AAAU, SLP

« Volver a favoritos 5 de 11 Favoritos ‹ Anterior Siguiente ›

Casa o chalet independiente en venta en calle simón benítez padilla s/n, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

3.500.000 € 1.000 m² 5 hab.



Características básicas

Casa o chalet independiente
1 planta
1.000 m² construidos, 950 m² útiles
5 habitaciones
5 wc
Parcela de 3.000 m²
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación sur

Edificio

Certificación energética: no indicado

Equipamiento

Piscina
Jardín

D1000 parcela de 3000m2

Antigüedad: 61 años 1955 catastro, estado conservación: normal



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1207

Muestra 6

https://www.idealista.com/inmueble/26820008/

Casa o chalet independiente en venta en Carretera del Centro, 200, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

1.298.000 € **843 m²** **7 hab.**
Calcular hipoteca Solicitar hipoteca

Pregunta al anunciante



Características básicas

Casa o chalet independiente
843 m² construidos
7 habitaciones
5 wc
Parcela de 1.730 m²
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados

843 m² construidos
1.730 parcela
D1000

Antigüedad: 60 años 1956 catastro, estado conservación: normal



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1208

Muestra 7

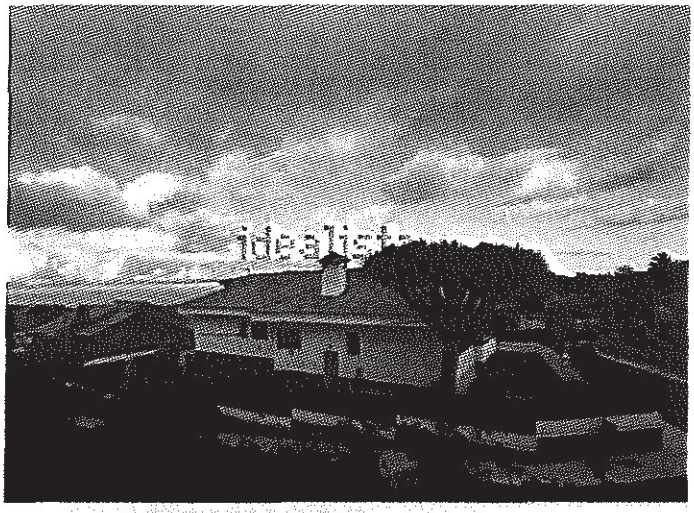
https://www.idealista.com/inmueble/33476464/

idealista Pon tu anuncio gratis Tus favoritos Tus búsquedas AS AAAU, SLP

« Volver a favoritos 2 de 11 Favoritos ‹ Anterior Siguiente ›

Casa o chalet independiente en venta en dr manuel lezcano s/n, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

470.000 € 512 m² 7 hab.



Características básicas

Casa o chalet independiente
3 plantas
512 m² construidos, 450 m² útiles
7 habitaciones
5 wc
Parcela de 658 m²
Terraza
Segunda mano/para reformar
Trastero
Orientación sur, este

512 m² construidos, 450 m² útiles, parcela 658 m2
D1000 esq dr. manuel lezcano, 17

Antigüedad: 46 años 1970 catastro, estado conservación: regular



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

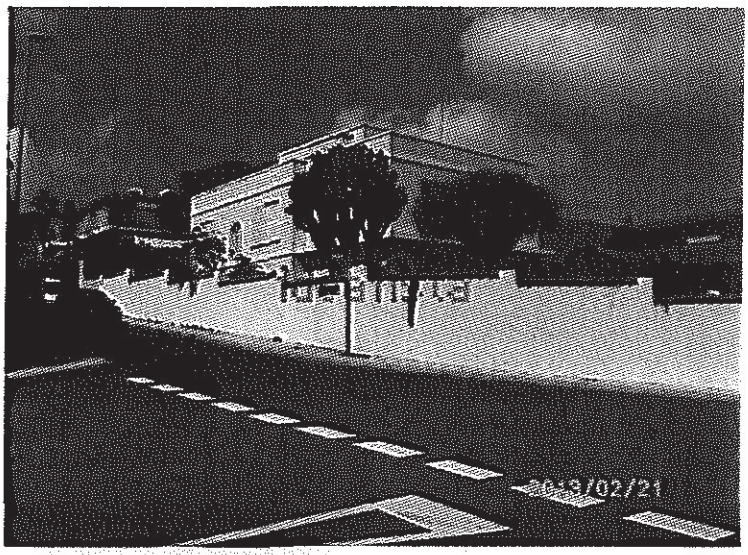
1209

Muestra 8

https://www.idealista.com/inmueble/27366878/

Casa o chalet independiente en venta en calle Simón Benítez Padilla, 13, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

480.000 € 500 m² 6 hab.



Características básicas

Casa o chalet independiente
3 plantas
500 m² construidos, 230 m² útiles
6 habitaciones
3 wc
Parcela de 500 m²
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación sur

Muestra 3, parcela 500 D1000
antigüedad década sesenta

Antigüedad: 46 años , estado conservación: normal



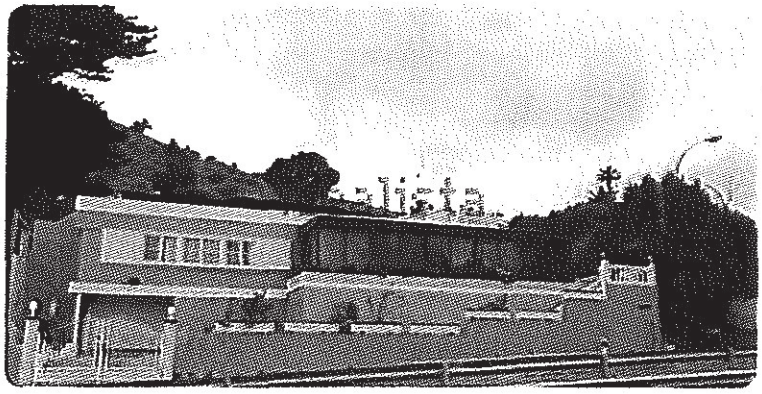
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Prec...
1216

Muestra 9

https://www.idealista.com/inmueble/34565058/

Casa o chalet independiente en venta en carretera Carretera del Centro, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

657.000 € 236 m² 4 hab.



"Chalet independiente de más de 200m2 útiles en una única planta que se sitúa frente a la popular Casa del Gallo. Destaca en el frontis una terraza de 12m2 techada y con cristaleras, aunque lo que verdaderamente te cautiva de esta casa es su terraza - jardín que está en la trasera del chalet, en la misma parcela de 560m2, con una zona de árboles frutales y otra zona para simplemente tomar el sol o hacer una barbacoa con familia y amigos. Aún al estar muy bien comunicada y con acceso directo a la autovía, se disfruta de gran tranquilidad. A tener en cuenta que tras la construcción de la circunvalación el grueso del tráfico ha sido desviado hacia allí, lo que ha descongestionado notablemente la circulación de la autovía. Perteneciente al término municipal de Las Palmas de Gran Canaria está a diez minutos de la capital, a cinco minutos de la Universidad de Las Palmas, muy próximo en la zona está el Jardín Botánico Viera y Clavijo, popularmente conocido como Jardín Canario, que se ha consolidado como centro de conservación, investigación y educación ambiental. Destacado lugar para reuniones internacionales y congresos, alberga también un Centro de Investigación de la flora canaria. También cuenta con restaurante. Próximo a la zona hay campo de golf, centro de salud y parada de bus entre otros. Impuestos y gastos de notaría y registro no están incluidos."

657.000 eur

2.784 eur/m²

Antigüedad: 66 años 1950 catastro, estado conservación: regular



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1211

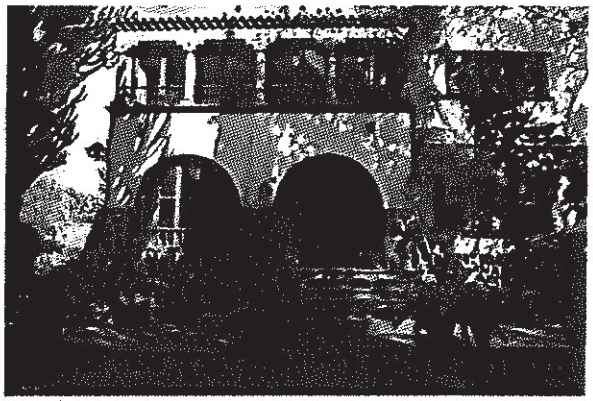
Muestra 10

https://www.idealista.com/inmueble/33546633/

Casa o chalet independiente en venta en GC-110 s/n, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

695.000 € 525 m² 6 hab.







"Casa con encanto en Tafira Baja frente al Jardín Canario. La parcela mide 2.650 m2, consta de vivienda principal de 525 m2, 2 apartamentos de 60 m2 cada uno y piscina de 50 m2. Esta maravillosa casa data de 1950. La vivienda necesita reforma, lo que da la posibilidad de hacer la vivienda de sus sueños. Amplio jardín. Cerca de servicios públicos de transporte. A cinco minutos del centro de la capital.

Antigüedad: 58 años 1958 catastro, estado conservación: regular



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presupuestaria
1212

ESTUDIO DE MERCADO JULIO-SEPTIEMBRE 2016					
	EMPLAZAMIENTO REFERENCIA	SUPERFICIE PARCELA M²	SUPERFICIE M² CONSTRUIDOS	VALOR DE MERCADO €	VALOR DE UNITARIO (€/M²)
1	C/ EL GRECO, 50	3.400	510	650.000	1.274,50
2	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 12	329	261	490.000	1.877,39
3	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 10	410	275	310.000	1.127,27
4	CARRETERA A TAFIRA ALTA, 229	752	175	295.000	1.685,71
5	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, S/N	3.000	1.000	3.500.000	3.500,00
6	CARRETERA DEL CENTRO, 200	1.730	843	1.298.000	1.539,73
7	C/ DOCTOR MANUEL LEZCANO, 17	658	512	470.000	917,96
8	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 13	500	230	480.000	2.086,95
9	CARRETERA DEL CENTRO PLAN DE LORETO 29	568	236	657.000	2.784,00
10	CARRETERA DEL CENTRO PLAN DE LORETO 3(A)	2.650	525	695.000	1.324,00
	VALOR DE REPERCUSIÓN MEDIO				1.811,75

Por actuar con prudencia, y a fin de coger la media más ajustada y más representativa, eliminaremos los dos valores más extremos, los que se corresponden con la muestra 5 y la muestra 7.

ESTUDIO DE MERCADO ELIMINANDO LOS VALORES EXTREMOS					
	EMPLAZAMIENTO REFERENCIA	SUPERFICIE PARCELA M²	SUPERFICIE M² CONSTRUIDOS	VALOR DE MERCADO €	VALOR DE UNITARIO (€/M²)
1	C/ EL GRECO, 50	3.400	510	650.000	1.274,50
2	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 12	329	261	490.000	1.877,39
3	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 10	410	275	310.000	1.127,27
4	CARRETERA A TAFIRA ALTA, 229	752	175	295.000	1.685,71
6	CARRETERA DEL CENTRO, 200	1.730	843	1.298.000	1.539,73
8	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 13	500	230	480.000	2.086,95
9	CARRETERA DEL CENTRO PLAN DE LORETO 29	560	236	657.000	2.784,00
10	CARRETERA DEL CENTRO PLAN DE LORETO 3(A)	2.650	525	695.000	1.324,00
	VALOR DE REPERCUSIÓN MEDIO				1.712,44

HOMOGENEIZACIÓN POR SITUACIÓN							
	EMPLAZAMIENTO REFERENCIA	SUPERFICIE M²,	VALOR UNITARIO (€/M²)	SITUACIÓN	VALOR HOMOGENEIZADO SITUACIÓN	AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1	C/ EL GRECO, 50	3.400	1.274,50	1	1.274,50	[illegible]	REGULAR
2	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 12	329	1.877,39	1	1.877,39	41	NORMAL
3	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 10	410	1.127,27	1	1.127,27	41	REGULAR
4	CARRETERA A TAFIRA ALTA, 229	752	1.685,71	1	1.685,71	[illegible]	REGULAR
6	CARRETERA DEL CENTRO, 200	1.730	1.539,73	1	1.539,73	60	NORMAL
8	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 13	500	2.086,95	1	2.086,95	[illegible]	NORMAL
9	CARRETERA DEL CENTRO PLAN DE LORETO 29	560	2.784,00	1	2.784,00	[illegible]	REGULAR
10	CARRETERA DEL CENTRO PLAN DE LORETO 3(A)	2.650	1.324,00	1	1.324,00	58	REGULAR
	VALOR UNITARIO MEDIO HOMOGENEIZADO				1.712,44		

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1213

En relación a la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se aplica el procedimiento establecido en el artículo 24 del RV´11 y los coeficientes del anexo II, de lo que resultaría que el valor en venta de la obra nueva se corresponde con la expresión siguiente:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1-\beta \cdot F}{1-\beta_i \cdot F}$$

$$V_{v'[\text{ homogeneizado}]} = V_{v\ \text{muestra}} [1- \beta \times F]/[1- \beta_i \times F]$$

Siendo:

Vv´ homogeneizado = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.
Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.
F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.
β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.
β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

Para deducir el valor del factor F, [factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno], se acude al método residual, del que se obtiene V_c/V_v= 0,7.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración. Dado que el inmueble es del año 1970, cuenta con 46 años, y su estado de conservación es bueno le corresponde **0,3358**.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de las muestras, varían por la antigüedad y el estado de conservación de cada uno de ellos.

COEFICIENTES CORRECTORES ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN SEGÚN ANEXO II					
	EMPLAZAMIENTO REFERENCIA	AÑOS	ESTADO	β_i	β
1	C/ EL GRECO, 50	[illegible]	REGULAR	0,8768	
2	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 12	41	NORMAL	0,2891	
3	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 10	41	REGULAR	0,3957	
4	CARRETERA A TAFIRA ALTA, 229	[illegible]	REGULAR	0,2289	
6	CARRETERA DEL CENTRO, 200	60	NORMAL	0,4800	
8	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 13	[illegible]	NORMAL	0,3358	
9	CARRETERA DEL CENTRO PLAN DE LORETO 29	[illegible]	REGULAR	0,6156	
10	CARRETERA DEL CENTRO PLAN DE LORETO 3(A)	56	REGULAR	0,5395	
	INMUEBLE A VALORAR				0,3358
	VALOR UNITARIO MEDIO HOMOGENEIZADO				

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1214

ANEXO II

Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad				
51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1215

HOMOGENEIZACIÓN DE LAS MUESTRAS

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR ANTIGÜEDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN, SITUACIÓN					
	EMPLAZAMIENTO REFERENCIA	VALOR HOMOGENEIZADO SITUACIÓN	[1- β x F]	[1- β_i x F]	VALOR FINAL POR SITUACIÓN ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN $V_{v\,MUESTRA} \times [(1-\beta x F)/(1-\beta_i x F)]$
1	C/ EL GRECO, 50	[illegible]	0,76494	0,38624	2524,1198
2	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 12	1.877,39	0,76494	0,79763	1800,44721
3	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 10	1.127,27	0,76494	0,72301	1192,64452
4	CARRETERA A TAFIRA ALTA, 229	[illegible]	0,76494	0,83977	1535,50021
6	CARRETERA DEL CENTRO, 200	[illegible]	0,76494	0,66400	1836,00576
8	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 13	[illegible]	0,76494	0,76494	2086,9500
9	CARRETERA DEL CENTRO PLAN DE LORETO 29	2.784,00	0,76494	0,56908	3742,16799
10	CARRETERA DEL CENTRO PLAN DE LORETO 3(A)	[illegible]	0,76494	0,62235	1627,34886
	VALOR UNITARIO MEDIO HOMOGENEIZADO				2.043,15 €/m²

Pues bien, vemos que del estudio de mercado, una vez que le hemos aplicado los coeficientes correctores por su localización, uso, calidad constructiva y estado de conservación, antigüedad y teniendo en cuenta que todas tienen el mismo uso y parámetros urbanísticos básicos, nos quedaría un valor unitario medio homogeneizado de **2.043,15 €/m²**.

Por tanto, del estudio de mercado de venta del producto inmobiliario de viviendas unifamiliares, de segunda mano, homogeneizadas, en parcelas con ordenanza D1000, vemos que en los meses de julio a septiembre del 2016 se sitúa próximo a los **2.050 €/m²**, por lo que perfectamente y dada las circunstancias que habíamos comentado de la finca que vamos a valorar, entre espacios libres y zonas verdes, al lado del centro de salud y junto a la circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria, podemos tomar este valor como referencia para aplicarlo por el método de comparación.

HOMOGENIZACIÓN DE LOS TESTIGOS

2.050 €/m²

Por lo tanto, en función de los resultados expuestos todos ellos deducidos del estudio de mercado efectuado en los últimos meses del año 2016, se estima un **valor de venta (V_V)** de 2.050 €/m².

Pues bien, la edificación que se encuentra en la parcela, y por tanto objeto de valoración por el método de comparación, cuenta con una superficie construida de 206 m², distribuidos en planta baja y planta primera en una parcela de 385 m².

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1246

VALOR DE LA FINCA REGISTRAL 1525 DEDUCIDO POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN			
Uso	**Aprovechamientos**	**Precio medio**	**Valor en venta**
Residencial	206 m^2	2.050 €/m^2	**422.300€**
Total			**422.300€**

Por tanto, en aplicación del método de comparación estimamos en **422.300 €** la tasación conjunta del suelo y la edificación construida de la finca registral 1.525 cuyo suelo está destinado a espacio libre. Como podemos apreciar, la cantidad que resulta en aplicación del método de comparación es muy próxima a la prevista en el propio PGO de 392.000 €.

Finalmente a este valor se ha de añadir el 5% de premio de afección **(5% de 422.300 €)= 21.115 €.**

Justiprecio Expropiatorio
422.300 € + 21.115 €= 443.415€

Ascendería el valor de los 206 m^2 construidos sobre el suelo de que se trata, obtenido por el método de comparación, a **443.415 € (cuatrocientos cuarenta y tres mil cuatrocientos quince euros).**

Manifiesto bajo juramento que he actuado con total objetividad, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conozco las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliera con mi deber como perito.

Las Palmas de Gran Canaria, 17 de octubre de 2016

Fdo: [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1217

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Gobierno de Canarias

Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial

Comisión de Valoraciones de Canarias

[redacted]ecretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias, **CERTIFICA:**

Que el día **19 de Diciembre de 2019,** se reúnen en el Edificio de Usos Múltiples I de Las Palmas de Gran Canaria los siguientes miembros de la Comisión de Valoraciones de Canarias los vocales [redacted] vocal asisten a la reunión por videoconferencia desde la sede de la Viceconsejería de los Servicios Jurídicos de Santa Cruz de Tenerife y se adoptó el siguiente acuerdo:

"9.- EXPTE. 11/2017 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE LA FINCA REGISTRAL 1.525 SITA EN LA CARRETERA DEL CENTRO N.º 53, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

Examinada la propuesta de la Ponencia se detecta error en el cálculo de los gastos de urbanización del método residual estático al no haberse incluido en los mismos los gastos inherentes a las obras de urbanización (proyecto, dirección de obras, licencias...) estimados en un 10% del Presupuesto de Ejecución Material de la urbanización, se acuerda por unanimidad corregir dicho error y el justiprecio de la finca registral 1.525 sita en la carretera del centro n.º 53, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, es de TRESCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHO EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS (304.408,34 €), cifra a la que hay que aplicar el 5% de premio de afección, por lo que asciende a **TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (319.628,76 €)**, en los términos del **Anexo VIII** de este acta.

Anexo VIII

Expte. 11/2017

ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS DE 19 DE DICIEMBRE DE 2019 DEL JUSTIPRECIO RELATIVO A LA FINCA REGISTRAL 1.525, SITA EN LA CARRETERA DEL CENTRO N.º 53, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

ANTECEDENTES DE HECHO

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 22
Edificio Servicios Múltiples I – 5ª planta
928 115 227/231 928 306 886 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1218

Documento firmado por: | Fecha/hora:

Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Primero.- El 5 de agosto de 2016 Doña [redacted] y Don [redacted] presentan escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en el que manifiestan que son propietarios de la finca registral 1.525, con una superficie de terreno de 403,40 m² y en la que se halla una vivienda de 201 m², y debido a que han transcurrido los plazos previstos en el artículo 163.1 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, desde que el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de 2012 clasificara la finca como suelo urbano, categorizado como consolidado y destinado a espacio libre público, formulan advertencia de demora.

Segundo.- El **8 de noviembre de 2016** [redacted] Las Palmas de Gran Canaria por el que en virtud del artículo 163.2 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, formulan hoja de aprecio que asciende a la cantidad de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS QUINCE EUROS (443.415€).**

De la hoja de aprecio se extracta lo siguiente:

"... La superficie total de parcela de la finca número 1.525 asciende a 385 m² de acuerdo a levantamiento planimétrico aportado por la propiedad. Sin embargo, según los datos registrales la referida finca 1.525 tiene una superficie total de 403,40 m².

En la presente valoración tomaremos como referencia los datos que resultan del levantamiento topográfico 385 m² de superficie de parcela y 206 m² como superficie construida.

...

*los terrenos de la finca registral 1.525 están clasificados como suelo urbano, categorizados como suelo urbano consolidado (SUCU) y calificados como dotacional (**EL**), figurando en el documento **Programa de Actuación/Listado de Actuaciones** del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria como **Espacio Libre** con el número **0351 "EL, Zona Verde de Tafira Alta ".***

...

*tanto en el artículo 23 del **RV'11** como en el apartado 2 del artículo 37 del **TR-LSyRU' 15** se concretan dos métodos en la valoración en situación de urbanizado edificado o en curso de edificación, **tomando finalmente como valor final el superior de los dos:** tasación conjunta del suelo y la edificación existente, **por el método de comparación** o el valor exclusivo del suelo obtenido por el **método residual** tal como se determina en el artículo 22 del **RV'11** o en el apartado 1 del artículo 37 del **TR-LsyRU'15.***

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06

...

Para establecer el valor de mercado, ***se aportan 10 testigos comparables*** *en el estudio de mercado de viviendas unifamiliares, de características urbanísticas similares al suelo que estamos valorando, todas ubicadas en la zona próxima a los terrenos de que se trata y a su vez próximas a la vía principal Carretera del Centro, en la zona de Tafira Alta.*

Para ello, establecemos una zona entre la Carretera del Tafira Alta, el Paisaje protegido de Tafira [C-24], la calle Músico Juan Reyes de Armas y la calle Simón Benítez Padilla.

...

ESTUDIO DE MERCADO JULIO-SEPTIEMBRE 2016					
	EMPLAZAMIENTO REFERENCIA	SUPERFICIE PARCELA M²	SUPERFICIE M² CONSTRUIDOS	VALOR DE MERCADO €	VALOR DE UNITARIO (€/M²)
1	C/ EL GRECO, 50	3.400	610	650.000	1.274,50
2	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 12	329	261	490.000	1.877,39
3	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 10	410	275	310.000	1.127,27
4	CARRETERA A TAFIRA ALTA, 229	752	175	295.000	1.685,71
5	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, S/N	3.000	1.000	3.500.000	3.500,00
6	CARRETERÁ DEL CENTRO, 200	1.730	843	1.296.000	1.539,73
7	C/ DOCTOR MANUEL LEZCANO, 17	658	512	470.000	917,96
8	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 13	500	230	480.000	2.086,95
9	CARRETERÁ DEL CENTRO PLAN DE LORETO 29	568	236	657.000	2.784,00
10	CARRETERA DEL CENTRO PLAN DE LORETO 3(A)	2.650	525	695.000	1.324,00
	VALOR DE REPERCUSIÓN MEDIO				1.811,75

Por actuar con prudencia, y a fin de coger la media más ajustada y más representativa, eliminaremos los dos valores más extremos, los que se corresponden con la muestra 5 y la muestra 7.

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ESTUDIO DE MERCADO ELIMINANDO LOS VALORES EXTREMOS

	EMPLAZAMIENTO REFERENCIA	SUPERFICIE PARCELA M²	SUPERFICIE M² CONSTRUIDOS	VALOR DE MERCADO €	VALOR DE UNITARIO (€/M²)
1	C/ EL GRECO, 50	3.400	510	650.000	1.274,50
2	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 12	329	261	490.000	1.877,39
3	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 10	410	275	310.000	1.127,27
4	CARRETERA A TAFIRA ALTA, 229	752	175	295.000	1.685,71
6	CARRETERA DEL CENTRO, 200	1.730	843	1.298.000	1.539,73
8	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 13	500	230	480.000	2.086,95
9	CARRETERA DEL CENTRO PLAN DE LORETO 29	560	236	657.000	2.784,00
10	CARRETERA DEL CENTRO PLAN DE LORETO 3(A)	2.650	525	695.000	1.324,00
	VALOR DE REPERCUSIÓN MEDIO				**1.712,44**

HOMOGENEIZACIÓN POR SITUACIÓN

	EMPLAZAMIENTO REFERENCIA	SUPERFICIE M²	VALOR UNITARIO (€/M²)	SITUACIÓN	VALOR HOMOGENEIZADO SITUACIÓN	AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1	C/ EL GRECO, 50	3.400	1.274,50	1	1.274,50	58	REGULAR
2	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 12	329	1.877,39	1	1.877,39	41	NORMAL
3	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 10	410	1.127,27	1	1.127,27	41	REGULAR
4	CARRETERA A TAFIRA ALTA, 229	752	1.685,71	1	1.685,71	58	REGULAR
6	CARRETERA DEL CENTRO, 200	1.730	1.539,73	1	1.539,73	60	NORMAL
8	C/ SIMÓN BENÍTEZ PADILLA, 13	500	2.086,95	1	2.086,95	41	NORMAL
9	CARRETERA DEL CENTRO PLAN DE LORETO 29	560	2.784,00	1	2.784,00	41	REGULAR
10	CARRETERA DEL CENTRO PLAN DE LORETO 3(A)	2.650	1.324,00	1	1.324,00	58	REGULAR
	VALOR UNITARIO MEDIO HOMOGENEIZADO				**1.712,44**		

...

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1221

Documento firmado por: | Fecha/hora:

Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L

ENTRADA
2020 - 11059
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

VALOR DE LA FINCA REGISTRAL 1525 DEDUCIDO POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN			
Uso	**Aprovechamientos**	**Precio medio**	**Valor en venta**
Residencial	206 m²	2.050 €/m²	**422.300€**
Total			**422.300€**

1	C/ El Greco, 50	[illegible]	0,76494	0,38624	2524,1198
2	C/ Simón Benítez Padilla, 12	1.877,39	0,76494	0,79763	1800,44721
3	C/ Simón Benítez Padilla, 10	1.127,27	0,76494	0,72301	1192,64452
4	Carretera a Tafira Alta, 229	[illegible]	0,76494	0,83977	1535,50021
6	Carretera del Centro, 200	[illegible]	0,76494	0,66400	1836,00576
8	C/ Simón Benítez Padilla, 13	[illegible]	0,76494	0,76494	2086,9500
9	Carretera del Centro Plan de Loreto 29	2.784,00	0,76494	0,56938	3742,16799
10	Carretera del Centro Plan de Loreto 3(A)	1.524,00	0,76494	0,62235	1627,34886
	Valor unitario medio homogeneizado				2.043,15 €/m²

...

Pues bien, vemos que del estudio de mercado, una vez que le hemos aplicado los coeficientes correctores por su localización, uso, calidad constructiva y estado de conservación, antigüedad y teniendo en cuenta que todas tienen el mismo uso y parámetros urbanísticos básicos, nos
quedaría un valor unitario medio homogeneizado de ***2.043,15 €/m².***

Por tanto, del estudio de mercado de venta del producto inmobiliario de viviendas unifamiliares, de segunda mano, homogeneizadas, en parcelas con ordenanza 01000, vemos que en los meses de julio a septiembre del 2016 se sitúa próximo a los ***2.050 €/ m²,*** *por lo que perfectamente y dada las circunstancias que habíamos comentado de la finca que vamos a valorar, entre espacios libres y zonas verdes, al lado del centro de salud y junto a la circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria, podemos tomar este valor como referencia para aplicarlo por el método de comparación.*

HOMOGENIZACIÓN DE LOS TESTIGOS
2.050 €/m2

Por lo tanto, en función de los resultados expuestos todos ellos deducidos del estudio de mercado efectuado en los últimos meses del año 2016, se estima un ***valor de venta (Vv´)*** *de 2.050 €/m².*

Pues bien, la edificación que se encuentra en la parcela, y por tanto objeto de valoración por el método de comparación, cuenta con una superficie
construida de 206 m², distribuidos en planta baja y planta primera en una parcela de 385 m².

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1222

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Por tanto, en aplicación del método de comparación estimamos en ***422.300 €*** *la tasación conjunta del suelo y la edificación construida de la finca registral 1.525 cuyo suelo está destinado a espacio libre. Como podemos apreciar, la cantidad que resulta en aplicación del método de comparación es muy próxima a la prevista en el propio PGO de 392.000 €.*

Finalmente a este valor se ha de añadir el 5% de premio de afección ***(5% de 422.300 €)= 21.115 €.***

Justiprecio Expropiatorio
422.300 € + 21.115 €= 443.415€

Ascendería el valor de los 206 m² construidos *sobre el suelo de que se trata, obtenido por el método de comparación, a* ***443.415 € (cuatrocientos cuarenta y tres mil cuatrocientos quince euros)****...".*

Tercero.- El 25 de enero de 2017 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de [redacted] habiendo transcurrido los plazos previstos desde la formulación de la hoja de aprecio sin respuesta del Ayuntamiento, solicitan la fijación del justiprecio de la finca registral 1.525.

Cuarto.- El 22 de febrero de 2017 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias solicita al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que remita el expediente administrativo así como certificación urbanística acreditativa de la clasificación, calificación y normativa urbanística de aplicación respecto de la referida parcela, a fecha 8 de noviembre de 2017.

Así mismo, mediante Resolución de la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias, se suspende el plazo para resolver y notificar la Resolución del presente procedimiento hasta que se dé cumplimiento al requerimiento efectuado.

Quinto.- El 5 de octubre de 2017 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda, por el que solicita que se remita el expediente administrativo en relación a los autos del procedimiento ordinario n.º 152/2017, por la desestimación presunta de la solicitud de fijación de justiprecio ante la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Sexto.- El 17 de octubre de 2017 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias vuelve a remitir escrito al Ayuntamiento solicitando el expediente administrativo así como la certificación urbanística, debido a que en el anterior escrito, remitido el 22 de febrero de 2017, había un error en el cuerpo del mismo.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1223

Documento firmado por: | Fecha/hora:

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

ENTRADA
2020 - 11059
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Con esa misma fecha la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias lleva a cabo la corrección de errores de la Resolución de 22 de febrero de 2017.

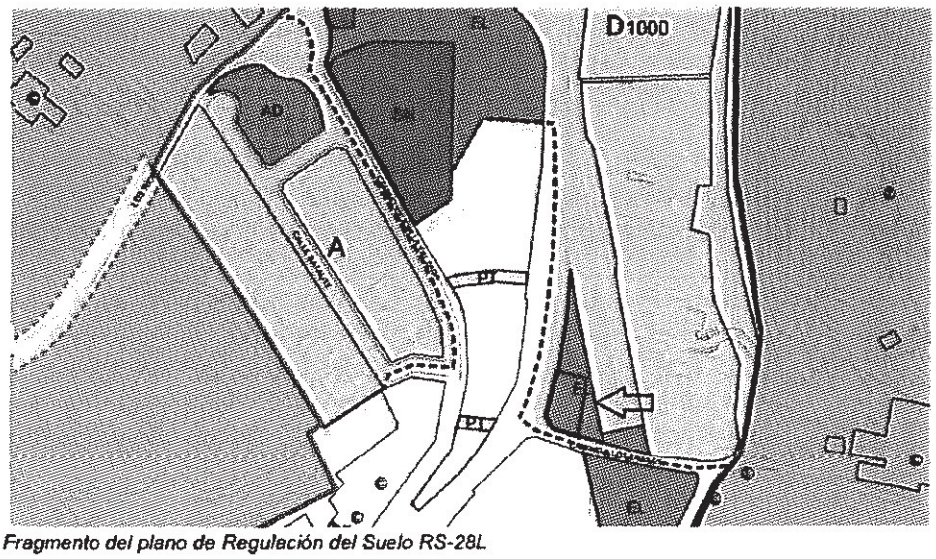
Séptimo.- El 30 de octubre de 2017 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias remite a la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias el expediente administrativo, en los autos del procedimiento ordinario n.º 152/2017.

Octavo.- El 26 de enero de 2018 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que remite el expediente administrativo. Entre la documentación remitida consta la siguiente:

- Nota simple informativa de la finca registral nº 1.525.

- Informe de afección del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de 15 de noviembre de 2016, del que se extracta lo siguiente:

> *"...2. La parcela que motiva la consulta está clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como Espacio Libre (EL) -junto con otros terrenos adyacentes- en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-28L del vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria -en adelante PGO-, aprobado por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012.*

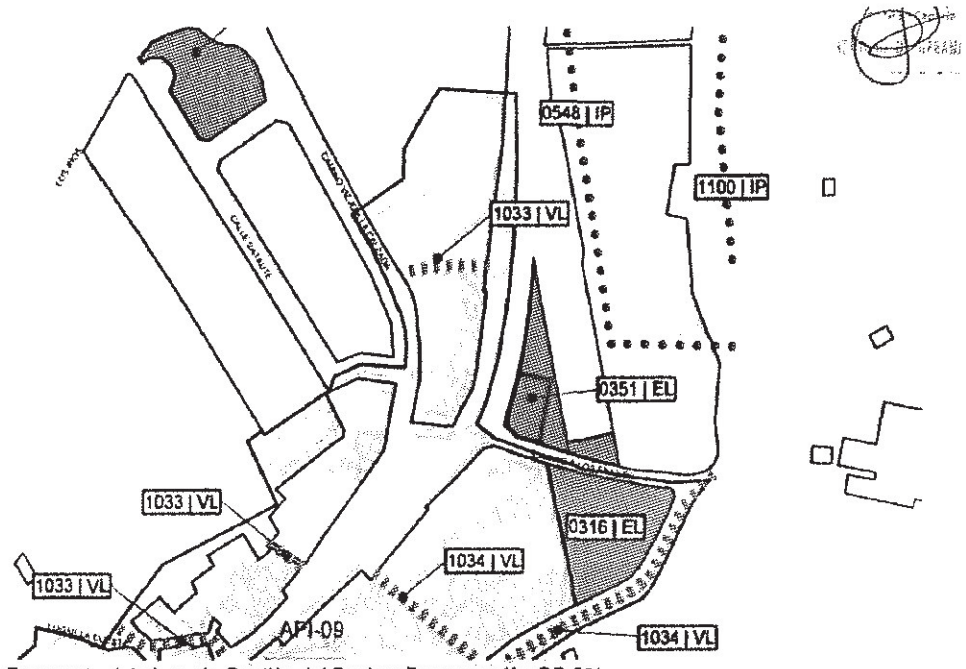


Fragmento del plano de Regulación del Suelo RS-28L

> *En el plano de Gestión del Suelo y Programación GS-28L se señala dicha parcela, así como los terrenos colindantes, como una actuación a desarrollar, distinguiéndola con la trama y el color correspondiente a un espacio libre con rango de sistema local, asignándole el código 0351EL, tal como se observa en la imagen adjunta.*

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
122
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Fragmento del plano de Gestión del Suelo y Programación GS-28L

Consultado el Listado de Actuaciones del Programa de Actuación del PGO, se observa que dicha designación se corresponde con una actuación denominada 'Zona Verde de Tafira Afta" que requiere de la expropiación de los terrenos de referencia para su materialización y, en este caso, de la totalidad de la parcela consultada, motivo por el cual se les asigna la letra "O" -expropiación puntual en suelo urbano- en la columna correspondiente a la gestión.

Por todo lo expuesto, se concluye que el Plan General vigente (PGO-2012) determina la expropiación de la totalidad de la parcela calificada como Espacio Libre (EL) con rango de sistema local situada en la Carretera del Centro, nO 55, que se consulta...".

- Informe a cerca de los datos necesarios para calcular la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo elaborado por Geursa por encargo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de 12 de julio de 2017.

- Informe de 19 de enero de 2018 en el que considera que por falta de consignación presupuestaria deberá continuarse con la tramitación del expediente, subsanando las deficiencias y remitiendo copia del expediente administrativo a la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Noveno.- El 15 de febrero de 2018 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de la Viceconsejería de los Servicios Jurídicos al que se adjunta Decreto,

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1225

Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

de 25 de enero de 2018, por el que se acuerda el archivo del recurso contencioso administrativo n.º 152/17 por desistimiento.

El 16 de abril de 2018 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias oficio de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, sección segunda, por el que se declara la firmeza del Decreto de 25 de enero de 2018.

Décimo.- El 12 de diciembre de 2018 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de [redacted] mentación:

- El poder acreditativo de la representación que ostenta [redacted]

- Informe del Inventario de Bienes y Derechos del Ayuntamiento en relación a la parcela objeto del expediente, de 30 de enero de 2018, en el que manifiesta que la parcela indicada no figura en el mismo.

- Escritura de compra venta, de 24 de marzo de 1987, en la que consta la siguiente descripción:

> *"...URBANA: Casa de dos plantas con huerta o jardín, - situada donde dicen El Mesón, en el pago de Tafira, término municipal de esta ciudad, ocupando la casa una superficie de cincuenta y ocho metros setenta y cinco decímetros cuadrados en cada planta, estando destinado el resto del solar a jardín, que tiene una superficie total, en solar, de cuatrocientos tres metros cuarenta decímetros cuadrados. Y linda: al Naciente, en linea de dieciocho metros sesenta y cinco centímetros, porción de la finca matriz propiedad de doña María* [redacted] *servidumbre de entrada a otras fincas; al Norte, en una línea de veinticinco metros, carretera del Estado de esta ciudad conduce a los pueblos del Centro de la Isla; y al Sur, en igual medida lineal, terrenos de don* [redacted]
>
> ...
>
> *PRIMERA.-* [redacted] *y transmiten la finca urbana descrita en el I antecedente expositivo de esta escritura, con cuanto le sea anexo, accesorio o dependiente y en concepto de libre de cargas y de arrendamientos, a* [redacted] *indivisas...".*

- Certificación registral de la finca n.º 1.525, de 28 de febrero de 2018, en la que consta idéntica descripción de la finca que en la escritura, de 24 de marzo de 1987.

Y006754ad127160e2ab07e439c0110b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c0110b06L
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1276
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Undécimo.- El 24 de mayo de 2019 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de [redacted] el que remite nota simple informativa actualiza de la finca, de 22 de mayo de 2019, en la que consta idéntica descripción a la de la escritura de 24 de marzo de 1987.

Décimo segundo.- Se han emitido informes jurídico y de valoración respecto de la presente pieza separada de justiprecio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Compete a la Comisión de Valoraciones de Canarias la fijación del justiprecio de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en relación con el artículo 3.1 c) del Decreto 124/2007, de 24 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias.

II.- Iniciado el presente expediente de expropiación forzosa al amparo de lo establecido en el artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y habiendo presentado el particular la hoja de aprecio, ante la inactividad de la administración expropiante, el **8 de noviembre de 2016,** resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como el Real Decreto 1.492/2.011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

III.- El Artículo 21, sobre situaciones básicas del suelo, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece lo siguiente:

> *"...1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*
>
> *2. Está en la situación de suelo rural:*
>
> *a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*

10
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1277

Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto...".

IV.- Dado que la valoración ha de efectuarse de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en primer lugar habrá que verificar la situación de la parcela objeto de valoración.

De la documentación obrante en el expediente, vista la situación de la parcela y dado que en ella se halla una edificación, se ha considerado que está en situación de urbanizado por lo que habrá de valorarse de conformidad con el artículo 37.2 del citado texto legal.

*"... **2.** Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*

Y0067544ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067544ad127160e2ab07e439c010b06L
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1228

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

a) *El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

b) *El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada...".*

V.- La finca registral 1.525 sita en la carretera del centro n.º 53, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

A) CONSIDERACIONES GENERALES

1) Identificación y superficies

a) Descripción registral:

Se trata de la finca 1.545, inscrita en el registro de la propiedad nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria. Consta en el expediente certificación registral de fecha 22 de mayo de 2019.

b) Descripción física:

En la escritura de compra venta, de 24 de marzo de 1987 que aporta la propiedad como documento acreditativo de la titularidad, consta la siguiente descripción:

"...URBANA: Casa de dos plantas con huerta o jardín, - situada donde dicen El Mesón, en el pago de Tafira, término municipal de esta ciudad, ocupando la casa una superficie de cincuenta y ocho metros setenta y cinco decímetros cuadrados en cada planta, estando destinado el resto del solar a jardín, que tiene una superficie total, en solar, de cuatrocientos tres metros cuarenta decímetros cuadrados. Y linda: al Naciente, en línea de dieciocho metros sesenta y cinco centímetros, porción de la finca matriz propiedad de doña [redacted] *al Poniente, en línea de dieciséis metros veinte centímetros, servidumbre de entrada a otras fincas; al Norte, en una línea de veinticinco metros, carretera del Estado de esta ciudad conduce a los pueblos del Centro de la Isla; y al Sur, en igual medida lineal, terrenos de* [redacted] *".*

c) Descripción catastral

La finca a valorar tiene la referencia catastral 5038102DS5053N0001ES, una superficie de 369 m² de suelo y una superficie construida de 201 m².

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
12
1225

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L
Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

5038102DS5053N0001ES

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CR CTRA DEL CENTRO 55

35017 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1970

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	201

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CR CTRA DEL CENTRO 55

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
201	369	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	77
VIVIENDA	1	01	01	77
ALMACEN	1	00	02	47

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

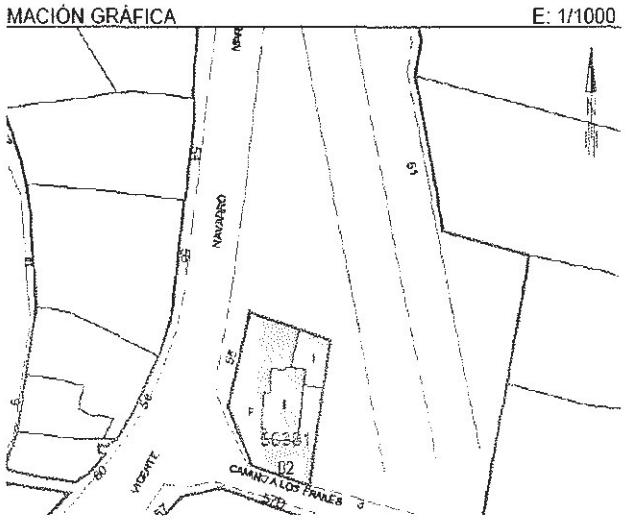
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1230

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

MACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



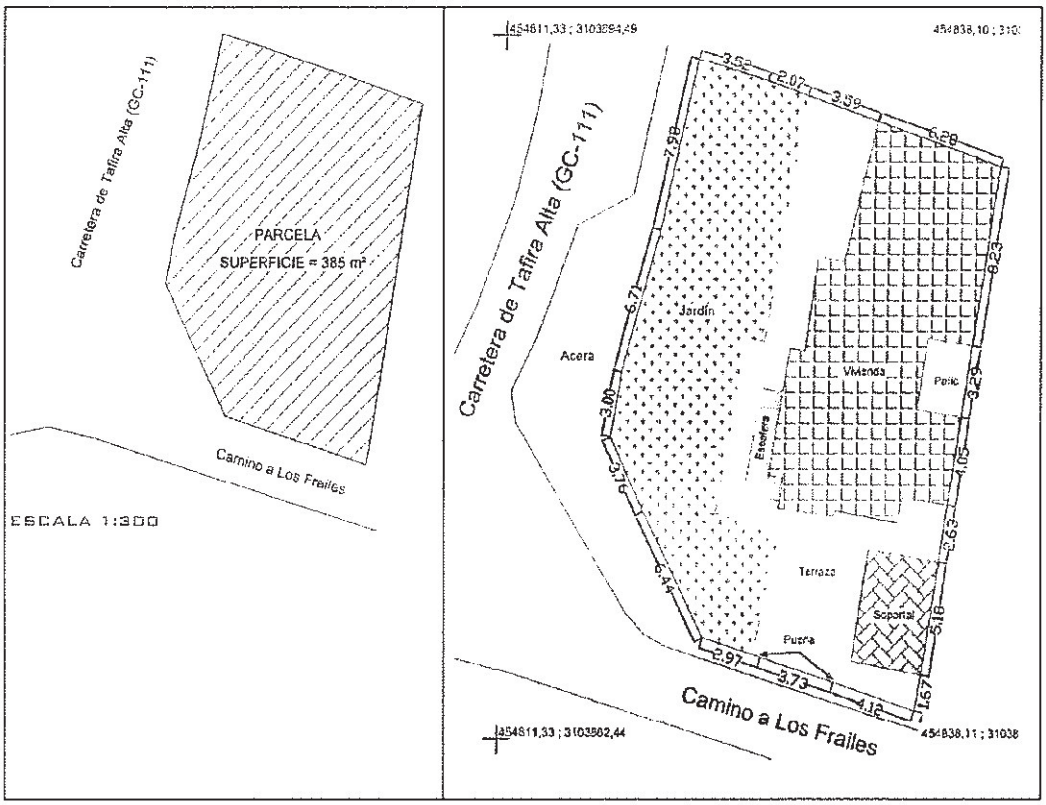
Se remite por la propiedad levantamiento planimétrico de la finca, realizado por Ingeniero Técnico en Topografía, del que se extracta los siguiente:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:

Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Y0067S4ad127160e2ab07e439c010b06L

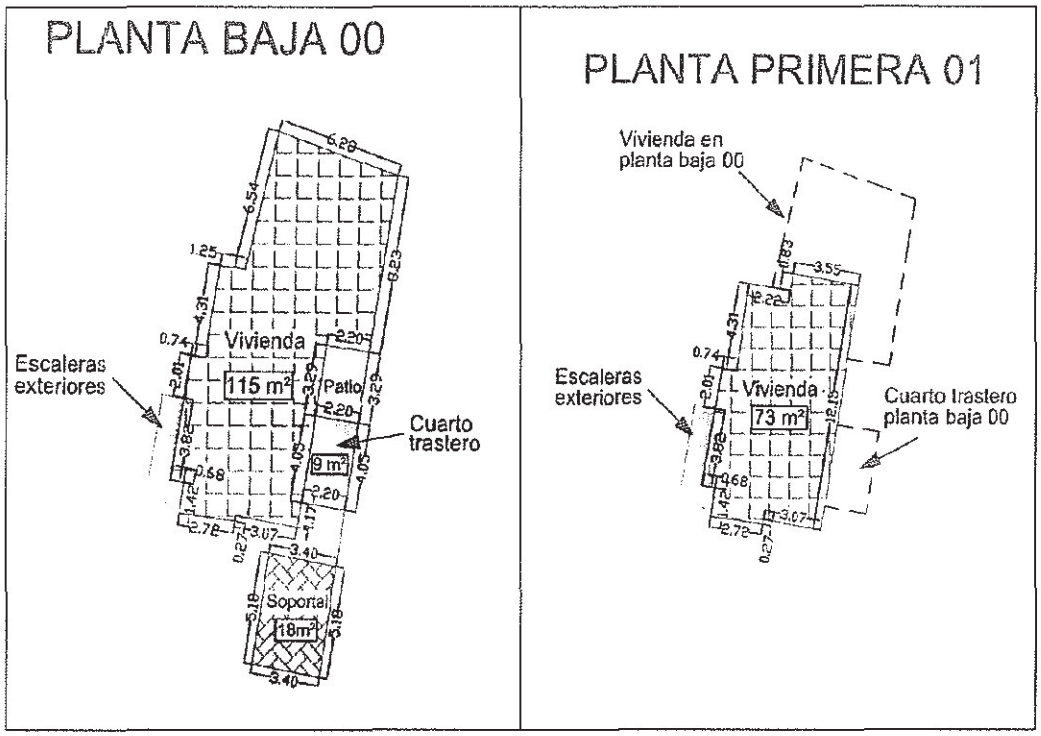
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067S4ad127160e2ab07e439c010b06L

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1232

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



SUPERFICIE TOTAL PARCELA	385 M²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	206 M²
SUP. CONS. EN PLANTA BAJA 00	133 M²
SUP. CONS. VIVIENDA	115 M²
SUP. CONS. CUARTO TRASTERO	9 M²
SUP. CONS. SOPORTAL *	18 M²
SUP. CONS. EN PLANTA 01	73 M²
SUP. CONS. VIVIENDA EN PLANTA 01	73 M²

* EL SOPORTAL COMPUTA A LA MITAD EN SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se extracta de la Hoja de Aprecio de la propiedad lo siguiente:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1233

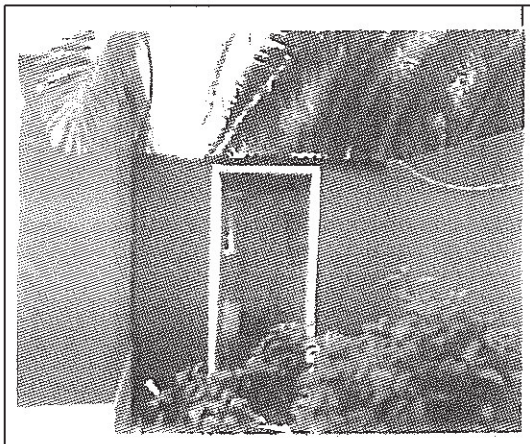
Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Documento firmado por:	Fecha/hora:

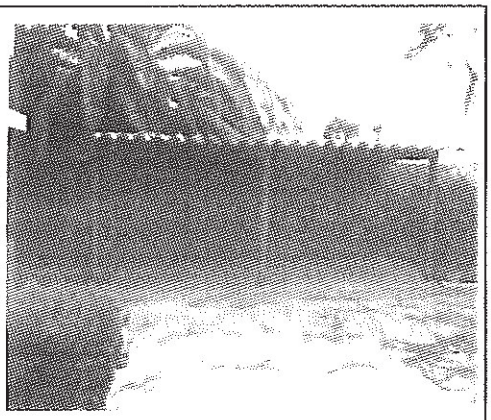
ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

"... La superficie total de parcela de la finca número 1.525 asciende a 385 m² de acuerdo a levantamiento topográfico aportado por la propiedad. Sin embargo, según los datos registrales la referida finca 1.525 tiene una superficie total de 403,40 m².

En la presente valoración tomaremos como referencia los datos que resultan del levantamiento topográfico 385 m² de superficie de parcela y 206 m² como superficie construida.
..."



Vista de cuarto trastero en Planta baja 00.



Vista de soportal en Planta baja 00.

c) Superficie a adoptar a efectos de valoración:

Conforme a los datos aportados, la parcela presenta las siguientes superficies:

Vivienda:
Superficie registral: 58,75 + 58,75 = 117,50 m²
Superficie catastral: 201 m²
Hoja de Aprecio de la propiedad y levantamiento planimétrico aportado: 206 m²

Terreno:
Superficie registral: 403,40 m²
Superficie catastral: 369 m²
Hoja de Aprecio de la propiedad y levantamiento planimétrico aportado: 385 m²

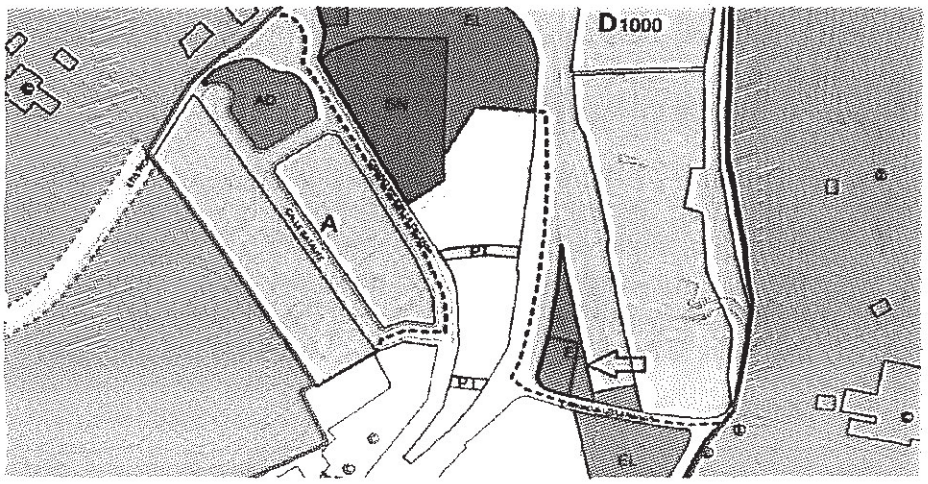
De acuerdo con lo anterior, se procede a valorar **385 m² de parcela**, superficie solicitada por los propietarios, recogida en el levantamiento planimétrico remitido y que, a su vez, queda acreditada mediante título de propiedad aportado.

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

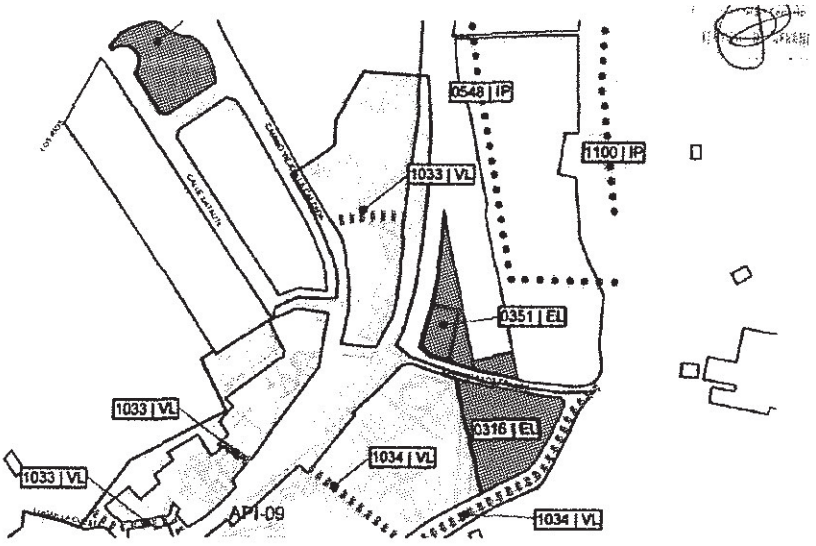
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1234

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Plano RS 28-L Regulación del suelo y la Edificación



Plano GS, 28-L Gestión del suelo y programación

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
20
1237

Documento firmado por:
Fecha/hora:

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Por todo lo expuesto, la parte de la finca objeto de expropiación se encuentra clasificada como **suelo urbano,** categorizado **consolidado,** y calificado como espacio libre, figurando en el documento **Programa de Actuación** del Plan General de Ordenación con el código 0351 EL **"Zona Verde de Tafira Alta".**

4) Método de Valoración

Por la fecha a la que debe referirse el presente informe de valoración, **8 de noviembre de 2016,** y por la situación en que se encuentra la parcela objeto de valoración, **suelo urbanizado**, se debe estar a lo expuesto en el artículo 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 junio, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

a) Método de comparación

Este método se regula en el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:

> ***"Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.***
>
> *1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:*
>
> *La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:*
>
> *a) Localización.*
> *b) Uso.*
> *c) Configuración geométrica de la parcela.*
> *d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*
> *e) Superficie.*
> *f) Antigüedad y estado de conservación.*
> *g) Calidad de la edificación.*
> *h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.*
> *i) Fecha de toma de datos del comparable.*
>
> *Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1238

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.
Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.
F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.
β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.
βi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.
A los efectos de la determinación del coeficiente β, se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Y0067754ad1271160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067754ad1271160e2ab07e439c010b06L

22
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1235

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo."

b) Método residual estático

Este método se regula en el artículo 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo donde se establece:

"Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.
1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \Sigma Ei \times VRSi$$

Siendo:
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

Siendo:
VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1240
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.
Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."

b.1) Edificabilidad prevista a efectos de valoración

El artículo 37 del TR de la Ley de Suelo anteriormente reproducido indica que, si la parcela no tiene asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se le atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

De la misma manera establece el artículo 20.3 del Reglamento de Valoraciones:

"Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

24
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1271

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L
Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:
Siendo:
EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.
VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.
VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.
SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.
SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados."

B) VALORACIÓN VIVIENDA

B.1) MÉTODO DE COMPARACIÓN

1) Características del inmueble a comparar

La finca a valorar presenta una superficie de parcela de 385 m² sobre la que se encuentra una vivienda unifamiliar aislada de dos plantas de altura con una superficie de 188,00 m² construidos de vivienda y un trastero anexo a esta de 9,00 m², siendo la superficie total construida a considerar a efectos de cálculo de 197 m².

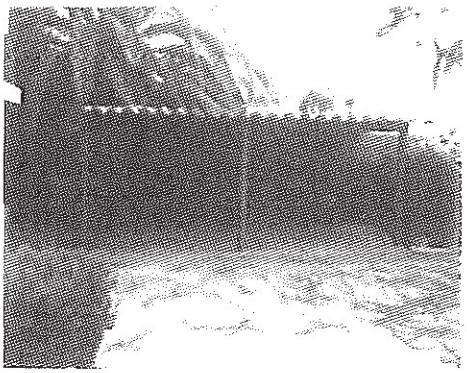
Constan en la hoja de aprecio de la propiedad las siguientes fotografías:

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1242

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Vista de soportal en Planta baja 00.



Vista de vivienda en Planta baja 00



Ortofoto alta resolución IdeCanarias

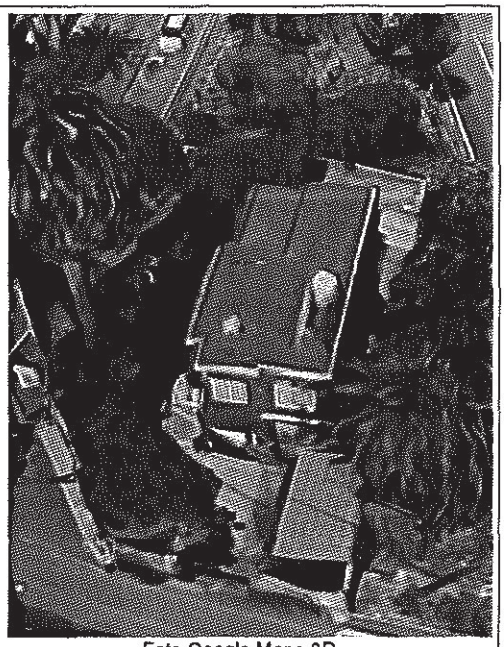


Foto Google Maps 3D

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:
Fecha/hora:

Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:

Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valiDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Fotografías de fachada Google Maps

La antigüedad de la edificación a fecha de valoración es de 46 años, habiendo sido construida en el año 1970, según se recoge en la certificación catastral anteriormente adjuntada.

El estado de conservación de las zonas exteriores de la vivienda es normal según las fotos a continuación presentadas. No obstante, no consta en el expediente ninguna fotografía o informe sobre el estado de conservación del interior de la vivienda ni de su calidad constructiva, por ello, a efectos de valoración, se considera, con carácter general, un estado de conservación normal y una calidad constructiva estándar.

El anexo II del Reglamento de Valoraciones indica:

"El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:
a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
b) Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
c) Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
e) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina."

2) Análisis del mercado

Para establecer el valor en venta se han consultado muestras de mercado de distintos portales inmobiliarios en las zonas más próximas posibles a la ubicación de la

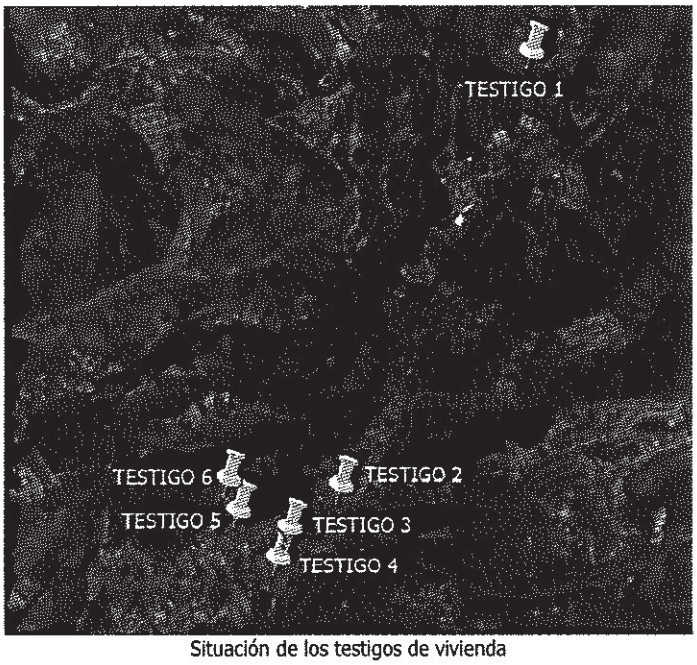
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
28
1245

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L
Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

finca objeto de valoración. El testigo n.º 4 se ha obtenido de la hoja de aprecio de la propiedad que consta en el expediente. Posteriormente, se aplican los correspondientes coeficientes de homogeneización para obtener así muestras comparables. Todas ellas son de una tipología constructiva similar al inmueble a valorar.

N.º testigo	Portal inmobiliario	Localización Tafira Alta, Las Palmas de Gran Canaria	Sc. a efectos de valoración según Catastro	Año construcción	Precio
1	idealista.com	C/ Saulo Torón 17, Zurbarán	180	1979	**450.000**
2	idealista.com	C/ Santa Teresa 29, Tafira Alta	273	1999	**635.000**
3	idealista.com	C/ Zuloaga 7, Tafira Alta	192,67	1934	**407.000**
4	idealista.com	C/ Simón Benítez 13, Tafira Alta	244	1999	**480.000**
5	idealista.com	C/ Rafael Rafaely 17	159,67	1965	**310.000**
6	idealista.com	C/ Murillo 24, Tafira Alta	209	1950	**395.000**



Situación de los testigos de vivienda

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
246

Documento firmado por: | Fecha/hora:

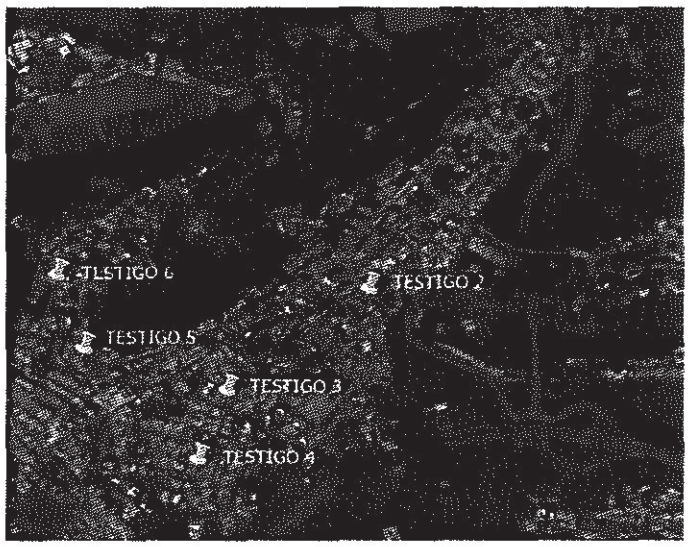
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067354ad127160e2ab07e439c010b06L

Y0067354ad127160e2ab07e439c010b06L

ENTRADA
2020 - 11059
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Situación testigo 1 en Zurbarán



Situación testigos 2 – 6 en Tafira Alta

3) Homogeneización de testigos

Debido a que el estudio de mercado se ha realizado en fechas posteriores a la fecha de valoración considerada, se deben homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del precio de la vivienda, calculado con los datos

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
30
1247

Documento firmado por:
Fecha/hora:

Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

facilitados en la web http://www.ine.es del Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Vivienda (IPV), Base 2015, Índices por CCAA: general, vivienda nueva y de segunda mano. Canarias, Vivienda nueva. Se obtienen así los siguientes valores (Anexo 2 del informe de valoración):

- Índice precio vivienda nueva cuarto trimestre de 2016 (fecha de valoración) = **106,697**
- Índice precio vivienda nueva segundo trimestre de 2019 (último Índice conocido), testigos 1 - 3 y 5 - 6 = **121,511**
- Índice precio vivienda nueva primer trimestre de 2018 (fecha de la hoja de aprecio de la propiedad), testigo 4 = **114,054**

Coeficiente a utilizar testigos 1 - 3 y 5 - 6= 106,697 / 121,511 = 0,87809
Coeficiente a utilizar testigo 4= 106,697 / 114,05400 = 0,87809

A su vez se han homogeneizado los testigos por antigüedad y estado de conservación de acuerdo con el artículo 24.2 del Reglamento de valoraciones haciendo de ese modo que las muestras obtenidas sean comparables. Tal y como se detalla en el Anexo 3 del informe de valoración:

El **coeficiente F** utilizado para realizar la citada homogeneización es **0,60060**, el estado de conservación considerado es el normal.
El coeficiente **β** del inmueble a valorar objeto de expropiación es **0,3358.**
El coeficiente **βi** de cada muestra, adopta un valor según el porcentaje de su vida útil, tomando como vida útil 100 años, y como años trascurridos los de la construcción de cada muestra hasta el año 2016, fecha a efectos de valoración.

Respecto al cómputo de la ***Sc a efectos de valoración,*** en los testigos nº3 y nº5 se ha calculado sumando la totalidad de la superficie de vivienda y un tercio de las superficies destinadas a almacén o aparcamiento (superficies tomadas de las fichas catastrales), por ser éstas superiores a un 15% respecto de la superficie de vivienda y tenerse en cuenta que, su coste de construcción €/ m²c y por tanto de venta en una oferta similar, correspondería en costes y acabados a un tercio de los costes necesarios para construir 1 m²c de vivienda. En cambio, en los restantes testigos que presentan almacén o aparcamiento, se computa el total de la superficie de dichos almacenes o aparcamientos al representar menos de un 15 % respecto de la superficie de vivienda, por lo que no se considera que su inclusión en el computo total de Sc a efectos de valoración desvirtúe el precio final €/ m²c.

Respecto a los testigos nº1 y 2, según la descripción y fotos incluidas en la oferta, presentan una calidad constructiva superior a la estándar que es la categoría que presenta el inmueble a valorar objeto de expropiación. Por ello, y tomando como base los coeficientes establecidos en la Norma 20 del citado RD 1020/1993, correspondiente a la tipología constructiva residencial, "viviendas unifamiliares de

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1247

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L
Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

carácter urbano, aislada o pareada" (1.2.1.3 – 4), se aplica un coeficiente de homogeneización de dicha calidad constructiva para homogeneizar una calidad superior a la estándar (categoría 1.2.1.3) a una calidad estándar (categoría 1.2.1.4), resultando un coeficiente de 1,25 / 1,45 = 0,86207.

Por último, indicar que, como ya se ha mencionado, los testigos utilizados provienen de portales inmobiliarios y, como norma general, siempre existe en la oferta inicial un margen de negociación entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión. Por ello, se establece un margen de negociación de un 5%.

Nº testigo	Antigüedad del testigo	Conservación	Coef. antigüedad	Coef. Homogeneización de antigüedad (1/ coef. de antigüedad) Anexo 3	Coef. antigüedad
1	13	Normal	0,0735	(1-(0,3358*0,60060)) / (1-(0,0735*0,60060))	0,83519
2	17	Normal	0,0995	(1-(0,3358*0,60060)) / (1-(0,0995*0,60060))	0,84906
3	40	Normal	0,2800	(1-(0,3358*0,60060)) / (1-(0,2800*0,60060))	0,95971
4	17	Normal	0,0995	(1-(0,3358*0,60060)) / (1-(0,0995*0,60060))	0,84906
5	43	Normal	0,3075	(1-(0,3358*0,60060)) / (1-(0,3075*0,60060))	0,97915
6	47	Normal	0,3455	(1-(0,3358*0,60060)) / (1-(0,3455*0,60060))	1,00735

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1275

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

N.º testigo	Precio €	Coef. Homog. IPV	Factor de Negociación	Coef. antigüedad	Coef. Calidad	Valor homogeneizado €	Sup. construida vivienda m² según Catastro	Módulo €/m²c Producto final
1	**450.000**	0,87809	0,95	0,83519	0,86207	270.273,1903	180	1.501,52 €
2	**635.000**	0,87809	0,95	0,84906	0,86207	387.719,1707	273	1.420,22 €
3	**407.000**	0,87809	0,95	0,95971		325.834,4996	192,67	1.691,15 €
4	**480.000**	0,9355	0,95	0,84906		362.198,8073	244	1.484,42 €
5	**310.000**	0,87809	0,95	0,97915		253.205,747	159,67	1.585,81 €
6	**395.000**	0,87809	0,95	1,00735		331.925,1216	209	1.588,16 €
VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO								**1.545,22 €**

Valor medio de venta vivienda: **1.545,22 €/m²construido vivienda.**
Superficie construida de vivienda: **197 m²construidos vivienda**

Valor del inmueble = 197 m²c x 1.545,22 €/m²c = **304.408,34 €**

B.2) MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

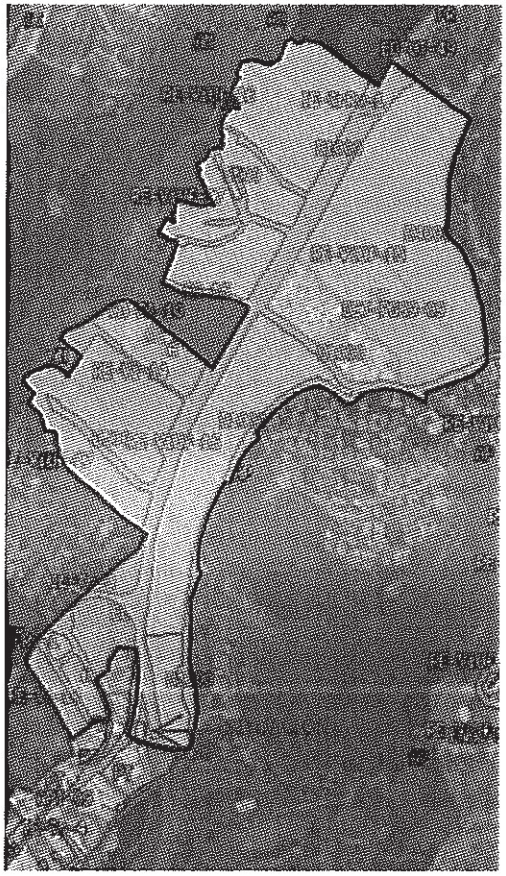
1) Cálculo de la Edificabilidad media

El ámbito espacial homogéneo delimitado comprende todo el sistema urbano residencial previsto entre el barrio de Tafira Alta, al sur, y el Campus Universitario, al Norte, según se recoge en el Plano 01 Estructura Territorial del Plan General de aplicación, y quedando acotado en el resto de sus lados por suelo rústico de protección y el sistema urbano - casco histórico de Tafira Alta ordenado por el API-09 *"Plan Especial de Protección y Reforma Interior Casco Histórico de Tafira"* .

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1750

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Delimitación del ámbito espacial homogéneo. Imagen IdeCanarias, zonas de usos globales y pormenorizados

Dentro del perímetro delimitado queda integrada el área remitida a Estudio de Detalle DET-PG89-09 que se considera, a efectos de cálculo, excluida de la misma.

De esta manera, y de conformidad con la normativa urbanística de aplicación, el ámbito espacial homogéneo delimitado representa unos parámetros urbanísticos que permiten identificarlo de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias respecto de otras zonas del municipio.

En el ámbito espacial homogéneo las parcelas que tienen aprovechamiento se destinan al uso residencial y se regulan mediante las Ordenanzas; **D500, D1000, D4000 y A,** en las tipologías vivienda unifamiliar aislada o pareada, unifamiliar entre medianera y unifamiliar en hilera, siendo la ordenanza mayoritaria la D1000 por presentar la mayor superficie construida en el mismo.

Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
34

1251

Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06

Mediante el Visor IDECanarias y la herramienta Ortofotos se han comprobado las distintas calificaciones de suelo (dotacional, viario, sistema general, etc.) existentes dentro del citado ámbito y cuáles estaban obtenidas y ejecutadas a la fecha de valoración.

Una vez realizados los cálculos necesarios recogidos en el Anexo 1 del informe de valoración se obtiene una edificabilidad media en el ámbito espacial homogéneo de **0,27621 m²c/m²s.**

2)Hipotética promoción a construir

En la finca a valorar se realizará la hipotética promoción de **viviendas unifamiliares aisladas de dos plantas de altura** con zona de aparcamiento en planta baja de la parcela para dos plazas de aparcamiento por vivienda.

3) Análisis del mercado

Para establecer el valor en venta se han consultado muestras de mercado de distintos portales inmobiliarios en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria en los barrios de Tafira Alta, Tafira Baja, Zurbarán y Monte Luz, y en el municipio Santa Brígida en los barios más cercanos a la ubicación de la finca objeto de valoración. Posteriormente, se aplican los correspondientes coeficientes de homogeneización para obtener así muestras comparables. Todas ellas son de una tipología constructiva similar a la materializable en la finca objeto de valoración.

Viviendas:

N.º testigo	Portal inmobiliario	Localización	Sc. a efectos de valoración según Catastro	Año construcción	Precio
1	idealista.com	Carretera A Marzagán 32, T.M. Las Palmas de Gran Canaria	254	1996	**675.000**
2	idealista.com	C/ Rafael Rafaeli 70, Tafira Alta, T.M. Las Palmas de Gran Canaria	310	1992	**695.000**
3	idealista.com	C/ Casa del Gallo 16, T.M. Las Palmas de Gran Canaria	560	1981	**1.200.000**
4	idealista.com	C/ Pedro Perdomo Acedo "Poeta" 4, Monte Luz, T.M. Las Palmas de Gran Canaria	283	1967	**430.000**
5	idealista.com	C/ Profesor Ernesto Cantero 2, T.M. Las Palmas de Gran Canaria	280,33	1978	**590.000**
6	fotocasa.es	C/ Enrique Granados 2, T.M. Santa Brígida	559	19970	**1.200.000**

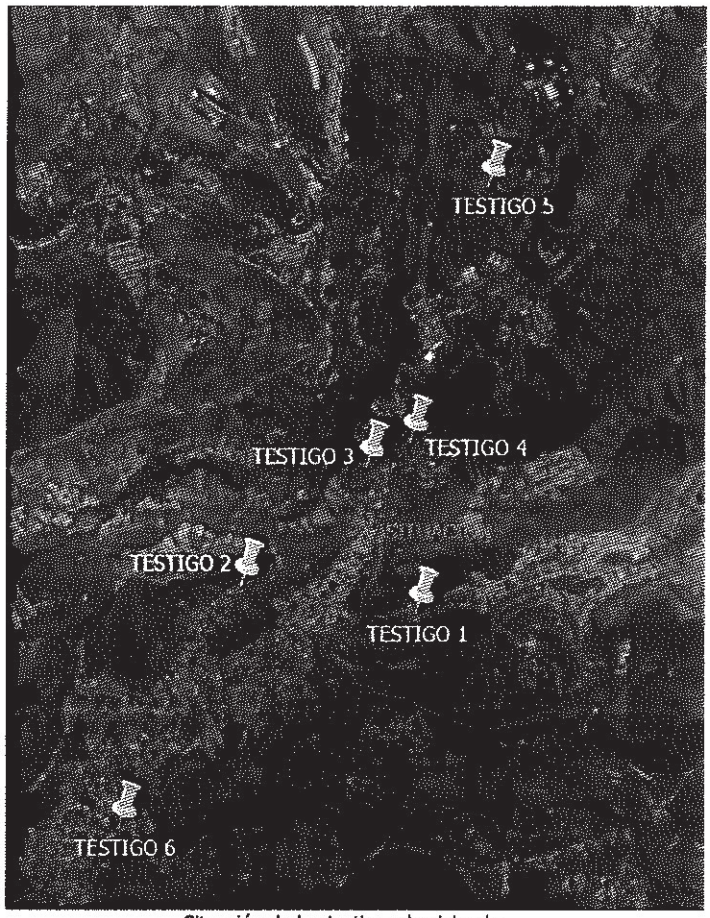
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1252

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Situación de los testigos de vivienda



Situación testigos 1 – 4

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

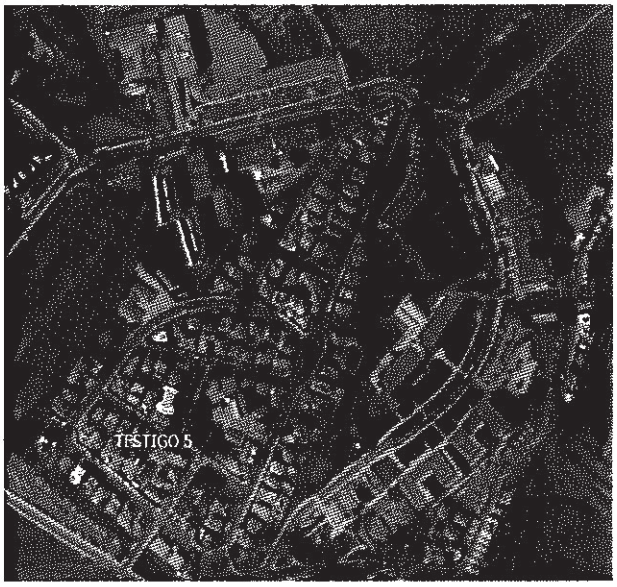
12T3

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÈNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L



Situación Testigo 5 en Zurbarán



Situación Testigo 6, T.M. Santa Brígida

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
12 T 4
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

4) Homogeneización de testigos

Debido a que el estudio de mercado se ha realizado en fechas posteriores a la fecha de valoración considerada, se deben homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del precio de la vivienda, calculado con los datos facilitados en la web http://www.ine.es del Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Vivienda (IPV), Base 2015, Índices por CCAA: general, vivienda nueva y de segunda mano. Canarias, Vivienda nueva. Se obtienen así los siguientes valores (Anexo 2 de informe de valoración):

- Índice precio vivienda nueva cuarto trimestre de 2016 (fecha de valoración) = **106,697**
- Índice precio vivienda nueva segundo trimestre de 2019 (último Índice conocido) = **121,511**

Coeficiente a utilizar testigos = 106,697 / 121,511 = 0,87809

A su vez se han homogeneizado los testigos por antigüedad y estado de conservación de acuerdo con el artículo 24.2 del Reglamento de valoraciones haciendo de ese modo que las muestras obtenidas sean comparables. El coeficiente F utilizado para realizar la citada homogeneización es **0,60060** según se detalla en el Anexo 2 del informe de valoración, y el estado de conservación considerado es el normal.

Respecto al cómputo de la ***Sc a efectos de valoración,*** en los testigos nº2 y nº6 se ha calculado sumando la totalidad de la superficie de vivienda y un tercio de las superficies destinadas a almacén o aparcamiento (superficies tomadas de las fichas catastrales), por ser éstas superiores a un 15% respecto de la superficie de vivienda y tenerse en cuenta que, su coste de construcción €/ m²c y por tanto de venta en una oferta similar, correspondería en costes y acabados a un tercio de los costes necesarios para construir 1 m²c de vivienda. En cambio, en los restantes testigos que presentan almacén o aparcamiento, se computa el total de la superficie de dichos almacenes o aparcamientos al representar menos de un 15 % respecto de la superficie de vivienda, por lo que no se considera que su inclusión en el computo total de Sc a efectos de valoración desvirtúe el precio final €/ m²c.

*Respecto al testigo nº4, según descripción de la oferta y fotos incluidas en la misma, el estado de conservación de las zonas exteriores de la vivienda presentan un estado de conservación regular. Sin embargo, el interior de la vivienda presenta un estado de conservación normal, además de apreciarse ciertas mejoras realizadas en los baños, cocina e inclusión de un ascensor en la vivienda. Por ello, y en compensación de los distintos estados de conservación en el interior y exterior de la vivienda, se considera, con carácter general, un estado de conservación normal.Por otro lado, este testigo nº4 presenta una calidad constructiva estándar frente a los demás testigos que presentan una categoría superior a la estándar. Por ello, y tomando como base los

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
38
1255

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y00675 4ad127160e2ab07e439c010b06L
Y00675 4ad127160e2ab07e439c010b06L

ENTRADA
2020 - 11059
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

coeficientes establecidos en la Norma 20 del citado RD 1020/1993, correspondiente a la tipología constructiva residencial, "viviendas unifamiliares de carácter urbano, aislada o pareada" (1.2.1.3 – 4), se aplica un coeficiente de homogeneización de dicha calidad constructiva para homogeneizar una calidad estándar (categoría 1.2.1.4) a una calidad superior (categoría 1.2.1.3), resultando un coeficiente de 1,45 / 1,25 = 1,16.

Por último, indicar que, como ya se ha mencionado, los testigos utilizados provienen de portales inmobiliarios y, como norma general, siempre existe en la oferta inicial un margen de negociación entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión. Por ello, se establece un margen de negociación de un 5%.

Nº testigo	Antigüedad del testigo	Conservación	Coef. antigüedad	Coef. Homogeneización de antigüedad (1/ coef. de antigüedad) Anexo 3	
1	20	Normal	0,1200	(1-(0*0,60060)) / (1-(0,1200*0,60060))	1,07767
2	24	Normal	0,1488	(1-(0*0,60060)) / (1-(0,1488*0,60060))	1,09814
3	35	Normal	0,2363	(1-(0*0,60060)) / (1-(0,2363*0,60060))	1,16540
4	49	Normal*	0,3651	(1-(0*0,60060)) / (1-(0,3651*0,60060))	1,28087
5	38	Normal	0,2622	(1-(0*0,60060)) / (1-(0,2622*0,60060))	1,18691
6	36	Normal	0,2448	(1-(0*0,60060)) / (1-(0,2448*0,60060))	1,17237

N.º testigo	Precio €	Coef. Homog. IPV	Factor de Negociación	Coef. antigüedad	Coef. Calidad	Valor homogeneizado €	Sup. construida vivienda m² según Catastro	Módulo €/m²c Producto final
1	**675.000**	0,87809	0,95	1,07767		606.809,2643	254	2.389,01 €
2	**695.000**	0,87809	0,95	1,09814		636.656,4632	310	2.053,73 €
3	**1.200.000**	0,87809	0,95	1,16540		1.166.591,738	560	2.083,20 €
4	**430.000**	0,87809	0,95	1,28087	1,16	532.959,41	283	1.938,03 €
5	**590.000**	0,87809	0,95	1,18691		584.160,836	280,33	2.083,83 €
6	**1.200.000**	0,87809	0,95	1,17237		1.173.568,866	559	2.099,41 €
VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO								**2.107,87 €**

5) Valores de venta

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1256

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L

Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Módulo medio de venta vivienda: **2.107,87 €/m²construido vivienda.**

6) Pagos necesarios considerados

En este apartado se van a considerar, además de los costes de construcción, todos y cada uno de los gastos en los que incurriría un promotor tipo medio en una promoción de características similares a la analizada.

a) Coste de la construcción

Para calcular el coste de la construcción se toma el **coste de la construcción partiendo del Módulo Básico de la Construcción del Catastro**, según RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones correspondiente al municipio de Las Palmas de Gran Canaria en noviembre de 2016.

a.1 Coste de la construcción según Catastro

El coste de construcción para noviembre de 2016, partiendo del Módulo Básico de la Construcción del año 2008 (sobre la base del Módulo M), correspondiente a Las Palmas de Gran Canaria y actualizado al momento al que ha de referirse la valoración por aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, resulta:

650€/m² (MBC2 año 2008) x 1,02 x 1,01 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = **669,63 €/m²** MBC2 (actualizado año 2016).

Se toma el coeficiente **categoría 3: 1,45** correspondiente a la tipología constructiva residencial, "viviendas unifamiliares de carácter urbano, aislada o pareada" (1.2.1.3), establecido en la Norma 20 del citado RD 1020/1993. Con ello, el coste de la construcción según Catastro para uso residencial año 2016 asciende a: 669,63€/m² x 1,45 = **970,96350 €/m² viviendas**

a.2 Presupuesto ejecución material

Presupuesto de ejecución por contrata = 970,96350 €/m²construido
Presupuesto de ejecución material P.E.M.: Presupuesto ejecución por contrata / 1,19 = **P.E.M. = 815,93571 €/m²construido**

b) Honorarios facultativos

Coeficiente Cs sobre la superficie total construida (hasta 200 m² **0,0870**)

P.E.M. = 815,93571 €/m²construido;
- Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) 8,70% P.E.M. = 0,80 x (8,70 x 815,93571 €/m²c) / 100) = 56,78913 €/m²c

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06

- Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras 30% (H) = (30 x 56,78913 €/m²c) /100 = 17,03674 €/m²c
- Honorarios por Seguridad y Salud 35% Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras = (35 x 17,03674 €/m²c) /100 = 5,96286 €/m²c
- Honorarios de Ingeniero por proyecto y dirección 0,50% P.E.M. = 0,80 x (0,5 x 815,93571 €/m²c) /100 = 3,26374 €/m²c

Total honorarios viviendas = 83,05247 €/m²construido

c) Impuestos que gravan la construcción y otros gastos

-Impuestos sobre construcciones e instalaciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, ICIO: 4,00 % P.E.M. = (4,00 x 815,93571 €/m²c) /100 = 32,63743 €/m²c

Total licencia = 32,63743 €/m²construido

d) Seguro Decenal, Inspección Técnica y seguros

Seguro decenal 1% de la ejecución material:
1% P.E.M. = (1,00 x 815,93571 €/m²c) /100 = 8,15936 €/m²c
Inspección Técnica (OCT) 1% de la ejecución material:
1% P.E.M. = (1,00 x 815,93571 €/m²c) /100 = 8,15936 €/m²c
Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% de la ejecución material: 1% P.E.M. = (1,00 x 815,93571 €/m²c) /100 = 8,15936 €/m²c

Total seguros e Inspección Técnica en la obra = 24,47808 €/m²construido

TOTAL HONORARIOS, IMPUESTOS Y OTROS GASTOS
83,05247 + 32,63743 + 24,47808 = **140,16798 €/m²construido**

e) Valor de la construcción Vc

Vc = Presupuesto ejecución por contrata (Presupuesto de Ejecución Material más gastos generales y beneficio industrial de constructor), impuestos que gravan la construcción y otros gastos necesarios:

Vc = 970,96350 + 140,16798 = 1.111,13148 €/m²construido

7) Valor de repercusión del suelo (VRS)

Aplicando la fórmula recogida en el Artículo 22 del Reglamento de Valoraciones:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1258

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VIVIENDAS:
Vv = 2.107,87 €/m²c
K = 1,40

VRS = ((2.107,87 / 1,40) – 1.111,13148) = **394,48995 €/m²c**

8) Valor del terreno

Aplicando la fórmula recogida en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones:

Vs = Σ Ei x VRSi
Ei = 0,27621 m²c/m²s

VS = 0,27621 m²/m² x 394,48995 €/m²c = **108,96 €/m² suelo**
Vs = 108,96 €/m² x 385 m² = 41.949,60 €

9) Deberes y cargas pendientes:

Se establece en el artículo 22.3 del Reglamento de valoraciones lo siguiente:

"3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:
VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
PR = Prima de riesgo en tanto por uno.
La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de

42
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1255

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06

inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales."

Gastos de Urbanización:

La finca a valorar con una superficie de parcela de 385 m² presenta una vivienda unifamiliar aislada de dos plantas de altura con una superficie de 188,00 m² construidos de vivienda y un trastero anexo a esta de 9,00 m², resultando una superficie total construida de 197 m². Por tanto, para poder llevar a cabo la hipotética promoción planteada, previamente se debe proceder a la demolición de la vivienda existente.

El coste de la demolición se obtiene de la base de datos CIEC, se adjunta precio unitario correspondiente.

D01H0020 m³ Demolición total de edificio.
Demolición total de edificio exento con estructura de hormigón y paredes de carga, hasta 4 plantas de altura, ejecutada por medios mecánicos, sin aprovechamiento de material, i/ p.p. de apeos, carga y transporte de escombros a vertedero autorizado. La medición será sobre el volumen inicial.

Código	CantidadUd	Denominación	Precio	Importe
M01A0030	0.400h	Peón	12.05	4.82
QBB0010	0.265h	Compresor caudal 2,5 m³/m 2 martillos.	11.59	3.07
QAA0080	0.050h	Pala cargadora Caterp 920	29.82	1.49
QAB0030	0.115h	Camión volquete 2 ejes > 15 t	26.50	3.05
	3.000%	Costes indirectos	12.43	0.37

Total partida ...**12.80**

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1262

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

BANCO DE ESPANA

10163 *Resolución de 2 de noviembre de 2016, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.*

Octubre de 2016

Tipos de referencia[1]	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años	0,110

Siendo la superficie construida de la edificación a demoler de 197 m²construidos y considerando una altura de 3 metros, el **volumen de demolición** asciende a **591,00 m³.**

Costes de demolición = 12,80 €/m³ x 591 m³ = **7.564,80 €**

Estos costes son de ejecución material, para hallar los costes de ejecución por contrata se deben incrementar los costes de ejecución material con un porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial del constructor (19%).

Coste de ejecución por contrata = coste de ejecución material x 1,19 = 7.564,80 € x 1,19 = 9.002,112 €

Gastos inherentes a las obras de urbanización (proyecto, dirección obra, licencias...) = 10% P.E.M. = 756,48 €.

Coste de ejecución de la demolición = 9.002,112 € + 756,48 € = 9.578,592 €

COSTES TOTALES G = 9.578,592 €

Tasa libre de Riesgo = 0,110 % (noviembre 2016)

Prima de riesgo = 8 %

Vso = VS – G x (1+ TLR + PR)

Vso = 41.949,60 € - 9.578,592 € x (1+ 0,00110 + 0,08) = 41.949,60 € - 10.550,01381 € = 31.399,59 €

Vso = 31.399,59 €

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1261

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Por lo anteriormente expuesto, al ser superior el valor de la finca, obtenido por el método de comparación (**304.408,34 €)** que el resultante de la aplicación del método residual estático (**31.399,59 €**), de conformidad con el art. 24.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, asciende la valoración de la finca de **385 m²,** en la Carretera del Centro 53, **en el T.M. de Las Palmas de Gran Canaria, a la cantidad de TRESCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHO EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS (304.408,34 €).**

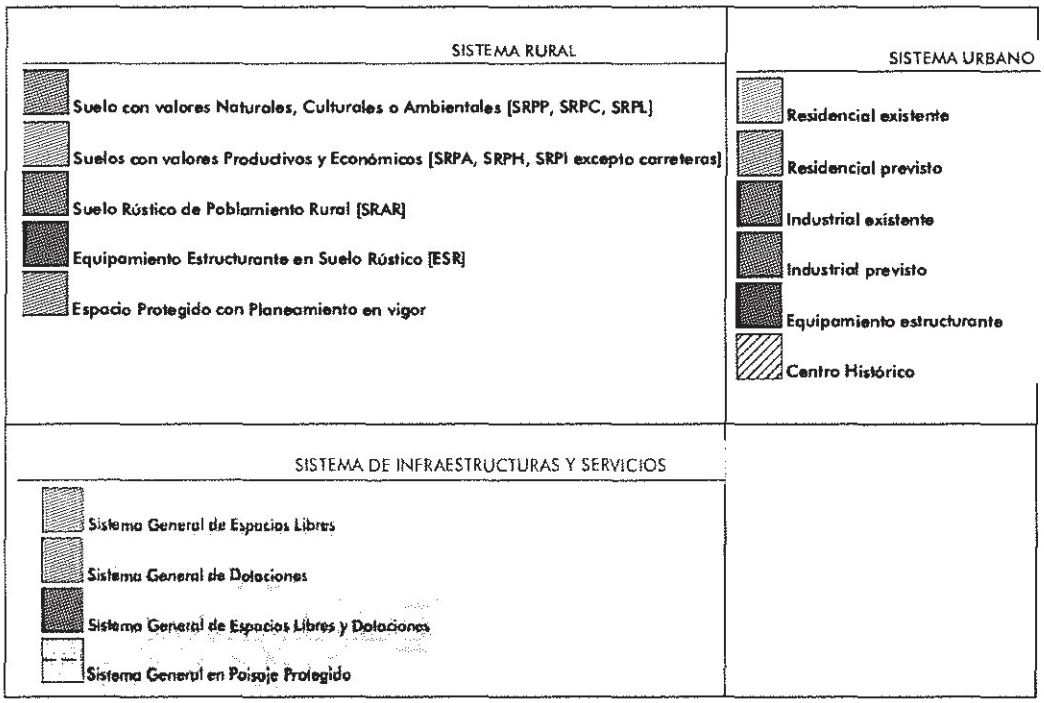
VI.- La edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se ha calculado del siguiente modo:

Se procede en primer lugar a determinar el ámbito espacial homogéneo. Para ello se delimita todo el sistema urbano residencial previsto entre el barrio de Tafira Alta, al sur, y el Campus Universitario, al Norte, según se recoge en el Plano 01 Estructura Territorial del Plan General de aplicación, y quedando acotado en el resto de sus lados por suelo rústico de protección y el sistema urbano - casco histórico de Tafira Alta ordenado por el API-09 *"Plan Especial de Protección y Reforma Interior Casco Histórico de Tafira"* .

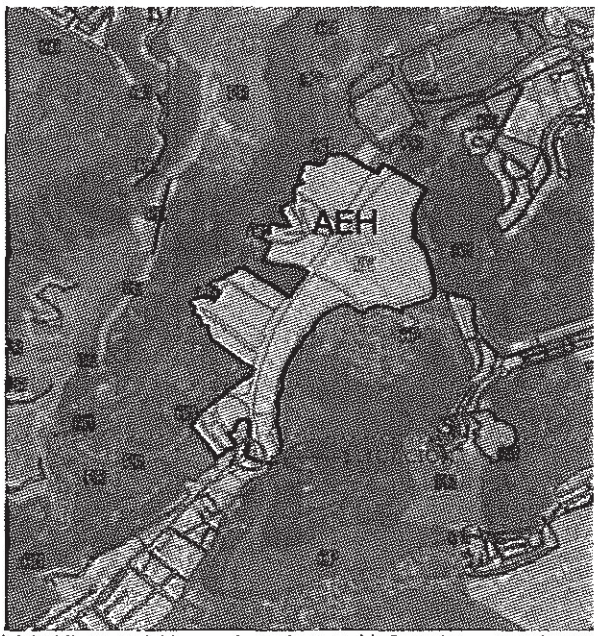


Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1262
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Plano 01 Estructura Territorial



Delimitación del ámbito espacial homogéneo. Imagen IdeCanarias, zonas de usos globales.

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06

Dentro del perímetro delimitado queda integrada el área remitida a Estudio de Detalle DET-PG89-09 que se considera, a efectos de cálculo, excluida del área del ámbito espacial homogéneo.

De esta manera, y de conformidad con la normativa urbanística de aplicación, queda delimitado el ámbito espacial homogéneo representando unos parámetros urbanísticos que permiten identificarlo de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias respecto de otras zonas del municipio.

En el ámbito espacial homogéneo las parcelas que tienen aprovechamiento se destinan al uso residencial y se regulan mediante las Ordenanzas; **D500, D1000, D4000 y A,** en las tipologías vivienda unifamiliar aislada o pareada, unifamiliar entre medianera y unifamiliar en hilera, siendo la ordenanza mayoritaria la D1000 por presentar la mayor superficie construida en el mismo.

Se exponen a continuación los parámetros de aprovechamiento y posición de la edificación:

Capítulo 5.4 NORMA ZONAL D

Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Unifamiliar retranqueadas en todos sus linderos, conformando zonas de baja densidad.

Para el correcto entendimiento de dicha tipología y para la recuperación del ambiente urbano resultante se propone la plantación de abundante jardinería en la zona libre de la parcela.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.4.4 **Condiciones de las parcelas**

1. A efectos de segregación se establecen varios grados dentro de esta Norma Zonal, con los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada uno de ellos:

   - D_{250} doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
   - D_{500} quinientos (500) metros cuadrados.
   - D_{1000} mil (1.000) metros cuadrados.
   - D_{4000} cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

...

Y0067544ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067544ad127160e2ab07e439c010b06L
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1264

Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

3. El lindero frontal de la parcela tendrá una longitud mínima de:

   - Doce (12) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D250, de tal manera que pueda inscribirse en ellas un círculo de doce (12) metros de diámetro.

   - Quince (15) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grados D500 y D1000, de tal manera que pueda inscribirse en ellas un círculo de quince (15) metros de diámetro.

   - Cuarenta (40) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D4000, de tal manera que pueda inscribirse en ellas un círculo de cuarenta (40) metros de diámetro.

   En el caso de introducir más de una vivienda por parcela, además de cumplir con las superficies establecidas para cada grado, el frente mínimo será de:

   - Quince (15) metros lineales para las parcelas situadas en zonas del grado D250.

   - Veinticinco (25) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D500 y D1000.

   - Cincuenta (50) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D4000.

...

Artículo 5.4.5 **Posición de la edificación en la parcela**

1. El plano de fachada de la edificación se separará al menos cuatro (4) metros de la alineación oficial para las parcelas situadas en zonas de grado D_{250} y D_{500}, excepto en la calle Manuel de León Falcón de la Urbanización Suárez Fiol, donde la separación será de cuatro (4) metros como valor fijo desde la alineación oficial de dicha calle. Se separará al menos seis (6) metros para las parcelas situadas en zonas de grado D_{1000}, y diez (10) metros para las situadas en zonas de grado D_{4000}.

2. La separación de la edificación al resto de los linderos será como mínimo de dos (2) metros para las parcelas situadas en zonas de grado D_{250} y D_{500}, de tres (3) metros para las situadas en zonas de grado D_{1000} y de diez (10) metros para las situadas en zonas de grado D_{4000}. Si alguno de los linderos limitara con suelo rústico, se duplicará la distancia de separación.

3. Si la parcela limita con suelo rústico, además de la separación a linderos establecida en el apartado anterior, deberá cumplir con un fondo edificable máximo de treinta (30) metros, en zonas de grado D_{250}, D_{500} y D_{1000}.

4. El cerramiento de las parcelas situadas en esquinas de manzanas se resolverá con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

5. Todas las parcelas localizadas a poniente del Camino de Los Frailes hasta la Urbanización Monte Luz, deberán dejar libre de toda edificación, y preservar las condiciones ambientales de la zona, una franja de mínimo ocho (8) metros de ancho desde la línea de cierre de la manzana hacia el interior de la parcela.

Y0067544ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067544ad127160e2ab07e439c010b06L

48
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1265

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Artículo 5.4.6 **Número de viviendas por parcela**

1. El número máximo de viviendas será de una (1) vivienda por parcela, excepto en los siguientes casos:

   a) En el grado D_{250}, si la parcela es mayor o igual a cuatrocientos (400) metros cuadrados se podrá disponer dos (2) viviendas.

   b) En el grado D_{500}, si la parcela es mayor o igual a ochocientos (800) metros cuadrados se podrá disponer de tantas unidades de vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre cuatrocientos (400).

   c) En el grado D_{1000}, si la parcela es mayor o igual a mil quinientos (1500) metros cuadrados se podrá disponer de tantas unidades de vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre setecientos cincuenta (750).

   d) En el grado D_{4000}, si la parcela es mayor o igual a seis mil (6000) metros cuadrados se podrá disponer de tantas unidades de vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre tres mil (3000).

   e) En los casos de parcelas afectadas por cambio de alineación, la superficie a considerar para el cálculo del número de viviendas será la superficie edificable más la superficie de obligada cesión para adaptarse a la alineación oficial.

2. Cuando el número de viviendas permitidas en una parcela sea igual o mayor que dos (2), éstas se podrán disponer aisladas o pareadas (dos viviendas conformando un solo cuerpo edificado y separadas por un muro medianero común), respetando siempre una distancia mínima entre edificaciones de:

   a) Cuatro (4) metros en los grados de D_{250} y D_{500}.

   b) Seis (6) metros en el grado D_{1000}.

   c) Veinte (20) metros en el grado D_{4000}.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1266

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.4.7 **Condiciones de ocupación**

1. La ocupación de la edificación, establecida en función de los diferentes grados existentes dentro de esta Norma Zonal y referida a la superficie total de la parcela edificable, será:

   - D_{250} cuarenta por ciento (40%)
   - D_{500} treinta por ciento (30%)
   - D_{1000} veinticinco por ciento (25%)
   - D_{4000} diez por ciento (10%)

Artículo 5.4.8 **Condiciones de edificabilidad**

1. La edificabilidad, establecida en función de los diferentes grados existentes dentro de esta Norma Zonal, será:

   - D_{250} 0,60 m^2/m^2
   - D_{500} 0,40 m^2/m^2
   - D_{1000} 0,30 m^2/m^2
   - D_{4000} 0,15 m^2/m^2

...

Parámetros de Uso

Artículo 5.4.13 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Unifamiliar.

2. Usos vinculados en obras de nueva planta (en situación de planta baja o inferiores a la baja): Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento, con un mínimo de dos (2) plazas por vivienda, excepto para las zonas de grado D_{250} que será de una (1) plaza por vivienda.

...

Capítulo 5.11 NORMA ZONAL A

Corresponde a áreas de la ciudad donde totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1267

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Artículo 5.11.2 **Obras y actividades admisibles**

1. Son obras y actividades admisibles las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural con las excepciones y condicionantes siguientes:

   a) Obras en los edificios. Todas las contempladas en el artículo relativo a obras en los edificios (1.1.36) de las presentes Normas, excepto aquellas que impliquen un aumento del número de viviendas existentes.

   b) Obras de demolición. Todas las contempladas en el artículo relativo a obras de demolición (1.1.37) de las presentes Normas, ligadas a la ejecución de las obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos en las construcciones originarias o a la demolición de las edificaciones declaradas en estado ruinoso o fuera de ordenación.

   c) Obras de nueva edificación:

      - Obras de nueva planta. No se permitirán en esta Norma.

      - Obras de ampliación. Sólo se admitirán como ampliación el cierre de terrazas y balcones que no estén contempladas como obras exteriores (en el artículo 1.1.36 relativo a obras en los edificios de las presentes Normas) por exceder del volumen en relación con la vivienda o local en el que estén situados, y el cierre y utilización de las plantas bajas diáfanas, si éstas no forman parte de servidumbre de paso, para los usos complementarios establecidos en el artículo 5.11.8 de las presentes Normas.

        Asimismo se admitirá la ocupación bajo rasante de los espacios libres para uso Garaje-Aparcamiento.

...".

Respecto a la ordenanza A, y en base a los parámetros urbanísticos, al permitirse únicamente obras de ampliación y no de nueva planta se considera, a efectos de establecer la edificabilidad, la superficie construida existente.

A continuación, se consulta, mediante el Visor IDECanarias y la herramienta Ortofotos las distintas calificaciones de suelo (dotacional, viario, sistema general, etc.) existentes dentro del citado ámbito y cuáles estaban obtenidas y ejecutadas a la fecha de valoración.

Tablas de cálculos realizados para determinar la edificabilidad media en el ámbito espacial homogéneo:

ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO m² (SA)	
Área delimitada	315.420,20
Superficie a excluir del área delimitada, Estudio de Detalle DET- PG89- 09:	16.198,62
AEH m² (SA)	**299.221,58**

Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1268
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06

Nº parcela / manzana	RESIDENCIAL	Superficie m²
	Norma Zonal 500	
4		**15.961,89**
5		11.950,48
7		4.036,67
9		20.827,28
	Total	52.776,32
	Norma Zonal 1000	
1		29.564,62
3		25.555,43
6		38.268,20
10		7.263,79
	Total	100.652,04
	Norma Zonal 4000	
2	Total	47.326,74
	Norma Zonal A	
8		6.425,54
11		2.827,50
12		4.062,44
	Total	13.315,48
	Superficie total construida según catastro	7.886,00
	RESIDENCIAL TOTAL	**214.070,58**

N.º parcela / manzana	EL, Dotaciones y Equipamientos	Superficie m²
	SS – Servicios Sociales	
A		13.453,87
	EL – Espacios Libres	
B		3.330,71
C		1.006,03
	SA - Sanitario	
D		3.048,34
	AP – Administración Pública	
E		1.174,17
	ES – Estación de Servicios	
F		958,10
	ZVV - Viario verde	
G		2.541,38
Total EL, Dotaciones y Equipamientos		**25.512,60**
De los cuales, afectos a su destino		6.379,05
Infraestructura Viaria		**59.638,40**

Y0067 54ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067 54ad127160e2ab07e439c010b06L

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1269

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06

De los cuales, afectos a su destino	57.939,20
TOTAL Dotacional Público adquirido (SD)	**64.318,25**



Plano de ordenación pormenorizada IDE Canarias, numeración de manzanas y parcelas

El Plan General de Ordenación de aplicación incluye los coeficientes de uso y tipología edificatoria lo que permite relacionar los valores de repercusión del suelo de los diferentes usos y tipologías incluidas en el Ámbito Espacial Homogéneo.

Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1270

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Asimismo, los ***distintos coeficientes de homogenización*** *establecidos por el PGO-2012 son los siguientes:*

1. *Coeficiente de* ***uso****. Ya expuesto.*
2. *Coeficiente de* ***tipología****.*

Mediante este coeficiente cuantificamos la relación de valor entre la tipología global preponderante de cada sector y todas las tipologías establecidas para cualquiera de los sectores que, en función de criterios de mercado, se considera que conllevan un mayor rendimiento lucrativo. El valor de este coeficiente estará entre 0,85 y 1,60.

Cuadro 9. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE TIPOLOGÍA DE CONJUNTO EDIFICADO-ORDENANZA

Conjunto	Coeficiente	Conjunto	Coeficiente
Manzana cerrada baja densidad (B, Bt, M2, M3)	1,00	Bloque aislado. Ocupación menor del 60%. (H)	1,30
		Bloque aislado. Ocupación mayor 60%. (H1)	1,20
Unifamiliar aislada baja densidad (D, Ct)	1,40	Edificio Singular (S,E)	1,50
Unifamiliar hilera densidad media (Dh, Ca)	1,15	Edificio Singular densidad media	1,35
Manzana cerrada densidad media-alta (M4, M5, MR)	1,20	Naves aisladas (Ia)	0,90
Manzana cerrada densidad alta (M13, MR)	1,40	Naves manzana completa (Ic)	0,85
Bloque aislado densidad media (A)	1,15	Edificio Uso exclusivo aislado	1,10
Colectiva abierta escalonada (L)	1,30	Viviendas de alto standing	1,60

VRSr = VRi uso mayoritario = 1,40 (Ordenanza D)

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Numerador (superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo) = **(Ei x Si x VRSi) / VRSr** = ((0,40 x 52.776,32 x 1,40) + (0,30 x 100.652,04 x 1,40) + (0,15 x 47.326,74 x 1,40) + (7.886,00 x 1,15) **= 90.836,11 m²c / 1,40 = 64.882,94 m²c**

Denominador = SA – SD = 299.221,58 – 64.318,25 = **234.903,33 m²s**

EM = 64.882,94 m²c / 234.903,33 m²s = 0,27621 m²c/m²s

VII.- Los coeficientes homogeneización por antigüedad y estado de conservación para calcular el valor en venta, tanto en el método residual estático como en el método de comparación, se han obtenido del siguiente modo:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
54
127

Documento firmado por:
Fecha/hora:

Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L

ENTRADA
2020 - 11059
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Se establece en el artículo 24.2 del RD 1492/2011, del Reglamento de Valoraciones:

> ..." *Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del Reglamento de Valoraciones, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:*
>
> *Siendo:*
>
> *Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.*
> *Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.*
> *F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.*
> *β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.*
> *βi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.*
> *A los efectos de la determinación del coeficiente β, se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.*
>
> *3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.*
> *Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.*
>
> *4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo."*

Para el cálculo del **coeficiente F** de la fórmula anterior se ha procedido del siguiente modo:

Este coeficiente sería sencillo de calcular si se dispusieran de 6 testigos de nueva construcción, sin embargo, si los testigos han sido construidos hace tiempo el cálculo de dicho coeficiente se complica, ya que para calcular el valor de venta se deben homogeneizar los testigos por antigüedad, y en esa homogeneización influye precisamente el Factor F que es el que se quiere calcular.

Y0067354ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067354ad127160e2ab07e439c010b06L
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1272
Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

La Comisión de Valoraciones de Canarias ha valorado desde su creación una gran cantidad de expedientes en situación de suelo urbanizado en distintos municipios. Todos aquellos expedientes que se valoraron por el Método Residual Estático cuentan con un valor en venta y un valor de construcción, diferente para cada expediente. En base a estos valores de venta y de construcción se puede calcular un factor F para cada expediente ya resuelto, tomando como valor de construcción la suma de los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Con estos datos se calcularía un coeficiente F para cada uno de los expedientes resueltos por la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Una vez calculado ese coeficiente F, el siguiente paso sería tratar esa información. En la Ponencia de la Comisión de Valoraciones se consideró criterio, objetivo y prudente agrupar esos coeficientes por municipios, tipologías y calidades constructivas.

Una vez realizado todo el estudio anteriormente citado se obtiene un **coeficiente F,** sobre la media de la provincia de Las Palmas, tipología constructiva viviendas **unifamiliares aisladas,** de **0,60060**.

Para la obtención de los **valores β y βi**, se ha procedido del siguiente modo:

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración. Este coeficiente es igual a cero en el método residual estático, pues se entiende que es un edificio nuevo, en el caso del método de comparación es igual a **0,3358**, pues el edificio a comparar tiene una antigüedad, a fecha de valoración, de 46 años.
βi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de cada muestra, se obtiene de la tabla ANEXO II del R.D. 1492/2011, del 24 de octubre (Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación), en función del porcentaje de antigüedad y el estado de conservación de cada muestra, siendo el porcentaje de antigüedad la relación de los años transcurridos desde la construcción de cada inmueble hasta la fecha de valoración (año 2016) y la vida útil de éste, en tanto por ciento %. La vida útil de cada inmueble se obtiene del ANEXO III del R.D. 1492/2011, del 24 de octubre (Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones) .

En función de todo esto, se obtienen los distintos coeficientes correctores por antigüedad y estado de conservación para cada testigo: *Coeficiente corrector = (1-β* F) / (1-βi *F)*

Cuando sobre la edificación se han realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a la fecha de construcción, y según se establece en el artículo 18.4 del RD

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1773

Documento firmado por: | Fecha/hora:

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L
Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06

1.492/2.011 del Reglamento de Valoraciones, a los efectos de determinar la fecha de construcción, se deberá calcular la fecha de antigüedad de cálculo de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.
Fc = fecha de construcción o implantación.
Fr = fecha de reforma o rehabilitación
i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Para la estimación del valor i, donde el catastro no indica el tipo de reforma realizada en las edificaciones, se considera el siguiente criterio:

Rehabilitación integral: Cuando las obras de reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas, permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. El índice de antigüedad de la construcción en este caso, será el que corresponde a la fecha de rehabilitación. → i = 1.00.

Reforma total: Cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. → i = 0.75

Reforma media: Cuando las obras de reforma afecten a fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas, y suponiendo un coste superior al 25% e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. → i = 0.50

Reforma mínima: Cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. → i = 0.25

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1279

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Estado de conservación

Según el Anexo II del Reglamento de Valoraciones se considera un estado de conservación:

- Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera esta, no necesiten reparaciones importantes.
- Regular Cuando presenten defectos permanentes, sin que se comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

Cálculo de la fecha de antigüedad a efectos del cálculo para las viviendas unifamiliares aisladas:

Según se puede apreciar en la descripción y fotografías de las siguientes ofertas, estos inmuebles han sido intervenidos después de su fecha de construcción, se procede por tanto a calcular su fecha de antigüedad a efectos del cálculo, Fa:

Método de Comparación:

Testigo 1
Fc =1979
Fr = 2011
i = 0,75
Fa = 1979+ (2011-1979) x 0,75 = 2003 → 13 años

Testigo 3
Fc = 1934
Fr = 1990
i = 0,75
Fa = 1934 + (1990-1934) x 0,75 = 1976 → 40 años

Testigo 5
Fc = 1965
Fr = 1999
i = 0,25
Fa = 1965+ (1999-1965) x 0,25 = 1973,5 → 43 años

Testigo 6
Fc =1950
Fr = 1989
i = 0,50
Fa = 1950+ (1989-1950) x 0,50 = 1969,5 → 47 años

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
58

127

Documento firmado por:
Fecha/hora:

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06

Método Residual Estático:

Testigo 6

Fc = 1970

Fr = 2010

i = 0,25

Fa = 1970 + (2010-1970) x 0,25 = 1980 → 36 años

VIII.- La Hoja de Aprecio de los propietarios no se acepta por los siguientes motivos:

1.- La valoración está referida a octubre de 2016, sin embargo la hoja de aprecio se presentó el día 8 de noviembre de 2016, fecha a la que debió referirse la valoración.

2.- Al tratarse de un suelo en situación de urbanizado y edificado, dice realizar la valoración conforme a los métodos de comparación y residual estático, según se establece en los artículo 24 del Reglamento de Valoraciones y 37.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015. Sin embargo, en el informe de valoración solo utiliza el método de comparación, debiendo haberse empleado ambos métodos para finalmente tomar como justiprecio el superior de ambos.

3.- Al no llevarse a cabo la valoración por el método residual estático, no se realiza la delimitación del ámbito espacial homogéneo ni el cálculo de la edificabilidad media, según se establece en el artículo 37.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

4.- Respecto al estudio de mercado y al método de valoración se considera lo siguiente:

En el estudio de mercado para hallar el valor en venta en el método de comparación, las características de los testigos a emplear deben asemejarse con las de la ordenanza que más se acerque a las del inmueble objeto de valoración, el cual tiene una superficie de parcela de 385 m² y una edificabilidad de 0,53 m²/m² aproximadamente, que se asimila con las características de las ordenanzas D 250 y D500.

Sin embargo, la tipología de vivienda de las ofertas empleadas dice corresponderse a la ordenanza D 1000. Esta ordenanza procedería emplearla en la hipotética promoción en el método residual estático, al ser, dentro del ámbito espacial homogéneo en el que se incluye la parcela objeto de valoración la ordenanza mayoritaria, (ámbito que procedía delimitar, tal y como se ha realizado en el presente informe de valoración, pero que los propietarios no realizan en su hoja de aprecio).

Por otro lado, las muestras 2 y 3 distan considerablemente de las características correspondientes a una ordenanza D 1000, para la cual se establece según las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación de aplicación una superficie mínima de parcela de 1000 m², una edificabilidad máxima de 0,30 m²/m² y una ocupación máxima del 25 %.

Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad127160e2ab07e439c010b06L

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1276

Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

5.- Respecto a las muestras empleadas en el método de comparación, se presentan diez muestras de las que, debido a las circunstancias que se exponen a continuación, no cabría incluir en el estudio: (se exceptúa la muestra 8, que al presentar características idóneas para la comparación se ha empleado en el presente informe de valoración):

- No se facilitan las ofertas de los testigos empleados en el estudio y, si bien se indica la referencia de cada una, la mayoría de ellas ya ha sido dada de baja del portal de internet, por lo tanto, al no disponer de más datos que los indicados, no se puede conocer el bien concreto que se está ofertando y por ende su estado de conservación y calidad constructiva. Al carecer de estos datos no se pude verificar la idoneidad de los mismos.
- **Muestra 1, 2 y 7**; presentan discrepancias entre las superficies de parcela y construida indicadas en la oferta y en el catastro, que no se justifican.
- **Muestra 1, 5, 6 y 10;** tienen una superficie de parcela muy superior a la de la parcela objeto de comparación por lo que las características de la ordenanza de aplicación no sería comparable a una ordenanza D250 / D500, ordenanzas éstas más semejantes a la de la parcela a valorar.
- **Muestra 5 y 6;** no indica la dirección exacta o no corresponde la localización indicada con la vivienda señalada.
- **Muestras 1, 3, 4, 7, 9 y 10;** se indica en el anuncio, *a reformar*. Como se ha dicho en el primer punto de este apartado, estas muestras ya han sido dadas de baja del portal de internet, por lo tanto, al no disponer de más datos que los indicados, ni de fotografías del interior de las mismas no se puede comprobar el verdadero estado de conservación ni la importancia de la reforma necesaria. En el caso de la **muestra 4**, según el catastro la vivienda se encuentra en estado de ruina.
- **Muestra 4**; además de lo ya indicado, se trata de una edificación adosada en dos de sus lados por lo que la tipología edificatoria no es comparable con la vivienda objeto de valoración, unifamiliar aislada en todos sus linderos.
- **Muestra 9**; la oferta sigue actualmente en internet pero a un precio de 300.000 € (menos de la mitad), por lo que su valor unitario homogeneizado quedaría muy por debajo de la media de las restantes muestras.
- No aplica coeficientes de homogeneización por **margen de negociación.** Cuando se trata de testigos de portales inmobiliarios, como es el caso, dichos coeficientes serían de aplicación, ya que, como norma general, siempre existe un margen de negociación entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión, que se estima se puede establecer en un 5 %.

6.- Se considera una superficie construida de 206 m², sin embargo, y tal y como se ha expuesto en el apartado de este informe de valoración *1) Identificación y su-*

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1277

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L
Y0067754ad127160e2ab07e439c010b06L

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06

perficies, c) Superficie a adoptar a efectos de valoración:, a efectos de cálculo, la superficie construida a considerar son 188 m² de vivienda más 9 m² de trastero, haciendo un total de **197 m² construidos**.

IX.- El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria no ha realizado hoja de aprecio ni informe de valoración alguno.

Por lo expuesto,

SE ACUERDA que el justiprecio de la finca registral 1.525 sita en la carretera del centro n.º 53, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, es de TRESCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHO EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS (304.408,34 €), cifra a la que hay que aplicar el 5% de premio de afección, por lo que asciende a **TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (319.628,75 €).**

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer por los particulares afectados recurso potestativo de reposición ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, o alternativamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro que consideren pertinente.

Por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa".

Y para que surta los efectos oportunos expido la presente en Las Palmas de Gran Canaria, haciendo constar que la aprobación del acta no se incluyó en el orden del día de esa sesión, por lo que su aprobación está pendiente de la próxima sesión de la Comisión.

LA PRESIDENTA **LA SECRETARIA**

M.ª. [redacted] [redacted]

Y0067544ad127160e2ab07e439c010b06L
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y0067544ad127160e2ab07e439c010b06L
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1278

Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

idealista

Profesional

928493720 Best House

BEST HOUSE in th...
Las Palmas De Gran Canaria

928 370 968
Ref.: 8587-MIA



Nota personal

Casa o chalet independiente en venta en Tafira

Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

450.000 €

217 m² | 5 hab. | Garaje incluido

Características básicas

Casa o chalet independiente
2 plantas
217 m² construidos, 200 m² útiles
5 habitaciones
3 baños
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Certificación energética: en trámite

Equipamiento

Jardín

Otras características:

Lujo

Comentario del anunciante

"En Venta Chalet Independiente en la Urbanización del Zurbarán, Tafira con 5 dormitorios. Reformado de forma integral hace unos 8-10 años con materiales de calidad, la vivienda es amplia, luminosa y cómoda ya que se distribuye tan sólo en dos plantas. En la planta de entrada tenemos un porche techado con la entrada principal, salón comedor con salida al jardín, amplia cocina con office totalmente equipada y con mucha superficie de

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1275

Z006754ad128160c9e907e4235010b063

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=z006754ad128160c9e907e4235010b063

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06

almacenaje, baño y dormitorio. En la planta alta cuenta con 2 dormitorios dobles y 1 individual, que cuentan con 1 baño con ducha y además el dormitorios principal amplio con balcón, y su baño en suite, equipado con bañera y ducha. Un chalet independiente que cuenta en el exterior con jardín, zona de barbacoa, espacio para aparcar 1 coche, y una habitación que está separada de la casa, y que podría utilizarse como dormitorio auxiliar, sala de estudio etc. Toda la carpintería exterior es de PVC de alta gama con cristales Climalit, todas las estancias de la vivienda son exteriores y cuenta con una buhardilla que podría habilitarse y ganar así superficie útil para la vivienda o para almacenaje. Ubicado en una de las mejores urbanizaciones de Tafira, cuenta con seguridad 24 horas y está comunicada de forma excelente tanto por transporte público, como a través de la nueva autopista. Para ampliar la información o solicitar visita contacta con nosotros. Informa: Mia Doménech."

Ubicación

Barrio Tafira
Distrito Tafira
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

z006754ad128160c9e907e4235010b063

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=z006754ad128160c9e907e4235010b063

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1280

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

idealista

Profesional
GILMAR LAS PALMAS

GILMAR LAS PALM...
Las Palmas De Gran Canaria

928 194 581
Ref.: EG133819



Nota personal

Casa o chalet independiente en venta en Santa Teresa, 29

Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

635.000 €

311 m² | 5 hab. | Garaje incluido

Características básicas

Casa o chalet independiente
3 plantas
311 m² construidos
5 habitaciones
4 baños
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Certificación energética: en trámite

Equipamiento

Aire acondicionado
Jardín

Comentario del anunciante

"En una de las mejores zonas de Tafira, a 1 minuto caminando del Oakley Collegue, a 2 minutos tanto de paradas de taxi como de autobús y muy bien comunicado con la universidad y con la GC-4, se encuentra este Chalet independiente en perfecto estado de conservación.

Son los propietarios actuales quienes, con el mimo que uno le pone a su nuevo hogar, construyeron esta vivienda con toda minucia de detalles. Su tejado a dos aguas crea una acogedora buhardilla, coronada con un esqueleto de madera de primeras calidades, en

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1281

Documento firmado por:
Fecha/hora:

z006754ad128160c9e907e4235010b063

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=z006754ad128160c9e907e4235010b063

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

donde se encuentra una cálida sala de estar con chimenea y un amplio despacho. Caracteriza el acceso principal de la vivienda un luminoso espacio distribuidor que comunica con una escalera abierta la zona noble con las zonas de servicio y de ocio. El Chalet cuenta con tres habitaciones principales con dos baños en la misma planta y en otro nivel una habitación de servicio con un baño completo, cuarto de plancha, sala de sauna y aparcamiento con almacenaje y espacio para tres coches. Finalmente, una gran sala de estar en la planta baja comunicada con un porche, zona de barbacoa y cocina/bodega completan una fabulosa zona de disfrute.

La propiedad estaría abierta a estudiar un contrato de alquiler con opción a compra hasta la transmisión definitiva del inmueble cuyas condiciones habría que pactar entre las partes. ¡No pierdas la oportunidad de ver est fabulosa propiedad y ven a visitarla!"

Ubicación

Santa Teresa, 29
Barrio Tafira
Distrito Tafira
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

z006754ad128160c9e907e4235010b063

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=z006754ad128160c9e907e4235010b063

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1282

Documento firmado por: Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

idealista

Profesional
Line Team's .

LINE TEAM'S Gestió Immobiliària

Line Team's
Hospitalet De Llobregat

932 889 356
Ref.: 16028-C427V



Nota personal

Casa terrera en venta en calle Madrazo

Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

407.000 €

238 m² | 6 hab. Garaje incluido

Características básicas

Casa terrera
2 plantas
238 m² construidos, 235 m² útiles
6 habitaciones
2 baños
Parcela de 450 m²
Terraza
Balcón
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Trastero
Orientación sur, oeste
Construido en 1936
Certificación energética: en trámite

Equipamiento

Jardín

Otras características:

Lujo

Comentario del anunciante

"chalet en Tafira alta, casa emblemática del año 1936, de 238 m2 construidos en terreno de 450 m2, 6 habitaciones (5 dobles), salón comedor, cocina independiente, solana, 2 baños, 1 aseo de cortesía, terraza de 50 m2, dispone de apartamento en planta baja, trastero, garaje para 2 coches, azotea con vistas al mar y montaña, cerca de servicios, zona residencial muy tranquila, buenos vecinos, buena comunicación, calidad de vida."

Ubicación

Calle Madrazo
Barrio Tafira
Distrito Tafira

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1713

z006754ad128160c9e907e42350b0b063

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=z006754ad128160c9e907e42350b0b063

Documento firmado por: | Fecha/hora:

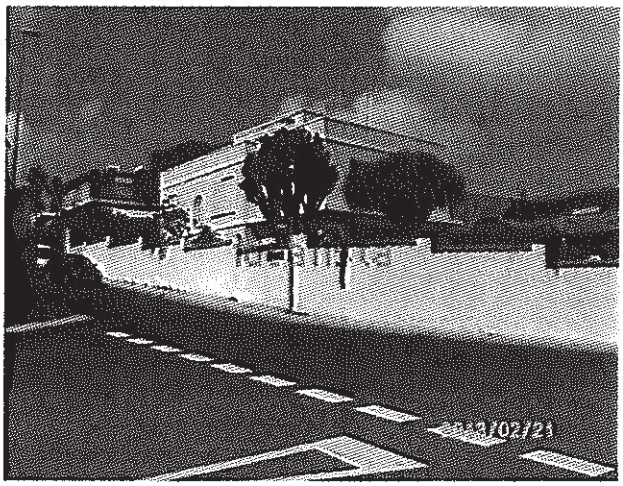
ENTRADA
2020 - 11059
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Muestra 8

https://www.idealista.com/inmueble/27366878/

Casa o chalet independiente en venta en calle Simón Benítez Padilla, 13, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

480.000 € 500 m² 6 hab.



Características básicas

Casa o chalet independiente
3 plantas
500 m² construidos, 230 m² útiles
6 habitaciones
3 wc
Parcela de 500 m²
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación sur

Muestra 3, parcela 500 D1000
antigüedad década sesenta

Antigüedad: 46 años , estado conservación: normal



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
287

z006754ad128160c9e907e4235010b063

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=z006754ad128160c9e907e4235010b063

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Lo sentimos, el inmueble 27366878 ya no está publicado en idealista :-|

El anunciante lo dio de baja el domingo 14 de enero de 2018

Casa o chalet independiente en venta en calle Simón Benítez Padilla, 13, Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

480.000 €

500 m² 6 hab. Garaje incluido

Anuncio 27366878

Viviendas en Tafira >

Vuelve a buscar

◯ Comprar ◯ Alquilar

Viviendas

Escribe dónde buscas

También puedes buscar por característica, teléfono...

Buscar

¿Eres el anunciante?

Si quieres más información sobre el estado de tu anuncio, entra en tu cuenta de idealista

¿Buscas inmueble?

Buscador principal

Pisos de bancos

Sareb viviendas

Vivienda protegida y VPO

Viviendas en venta en España

Viviendas en alquiler en España

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1285

Documento firmado por: | Fecha/hora:

z006754ad128160c9e907e4235010b063

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=z006754ad128160c9e907e4235010b063

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

idealista

Profesional
Housell.com

Housell
Madrid

928 926 742
Ref.: 103604



Nota personal

Casa o chalet en venta en Tafira

Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

310.000 € ~~320.000 €~~ ↓ 3%

187 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Características básicas

Casa o chalet
187 m² construidos, 160 m² útiles
4 habitaciones
3 baños
Parcela de 444 m²
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Construido en 1964
Certificación energética: E
(65 kWh/m² año)

Equipamiento

Jardín

Comentario del anunciante

"Amplia casa de 187 m² de superficie y 444 m² de parcela en Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas.

Por el espacio que te ofrece, este chalet es ideal para una familia con hijos. Este chalet tiene una planta de altura, con posibilidad de construir otra, y cuenta con un salón, cuatro habitaciones, tres cuartos de baños y cocina amueblada, totalmente independiente del

z006754ad128160c9e907e4235010b063

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=z006754ad128160c9e907e4235010b063

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1786

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

resto de estancias y equipada con electrodomésticos. Además, el chalet cuenta con terraza para que descanses al aire libre, un patio para que puedas desayunar al aire libre y dos armarios empotrados para optimizar tu espacio de almacenaje.

El inmueble es todo exterior. También cuenta con jardín privado en el que aprovecharás el buen tiempo y trastero interior, lo que aumenta la capacidad de almacenaje de tu vivienda. Este chalet, situado en una vía de fácil acceso, tiene una plaza de garaje para que puedas aparcar con comodidad.

La vivienda está sin amueblar y en perfecto estado, lista para entrar a vivir. En cuanto a las calidades, este chalet cuenta con calefacción eléctrica carpintería de madera, carpintería de PVC. Para que te sientas más seguro en tu hogar, la puerta principal es blindada.

Esta casa está situada en la mejor zona de Tafira. Está bien comunicada, muy cerca de la parada de autobús y con un práctico acceso a la GC-4. Para mayor comodidad, la vivienda se encuentra muy cerca de un hospital y de un colegio, y de todos los servicios necesarios para el día a día.

De particular a particular. Sin comisiones. Llámanos y visita esta vivienda.
h1o0u3s6e0l4l."

Ubicación

Barrio Tafira
Distrito Tafira
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

2006754ad128160c9e907e42350100b063

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=2006754ad128160c9e907e42350100b063

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1287

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

idealista

Profesional
abc barber

Abc barber
Las Palmas De Gran Canaria

928 432 131
Anuncio: 40292988



Nota personal

Casa o chalet independiente en venta en Tafira

Tafira, Las Palmas de Gran Canaria

395.000 €

210 m² | 5 hab. | Garaje incluido

Características básicas

Casa o chalet independiente
2 plantas
210 m² construidos
5 habitaciones
4 baños
Parcela de 900 m²
Terraza
Balcón
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación sur
Certificación energética: en trámite

Equipamiento

Piscina
Jardín

Comentario del anunciante

"Chalet independiente de 210 metros cuadrados situado sobre en una parcela de 900. Se halla en el barrio de Tafira, dentro del municipio de Las Palmas de Gran Canaria. La zona es residencial y la casa se encuentra bien situada (dispone de los servicios básicos cerca (farmacia, supermecado, cajero, etc.) y bien comunicada (con fácil acceso a la circunvalación y a tan solo 10 minutos del centro de la ciudad de Las Palmas). Se distribuye en planta y media y se reparte en 4 dormitorios y tres baños, recibidor, salón, cuarto de

z006754ad128160c9e907e42350106063

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=z006754ad128160c9e907e42350106063

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1288

Documento firmado por:
Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

estar, comedor y cocina. La vivienda se levanta en un posición estratégica dentro de la parcela pues se aleja de la calle a través de un gran jardin. Orientada hacia el sur (lo cual hace que la casa reciba muchísima luz y sea muy soleada), goza de una magnificada independencia y absoluta tranquilidad. La parcela disfruta de piscina, zonas de jardin, patio y zonas de estar y relax. Armarios empotrados. Garaje."

Ubicación

Barrio Tafira
Distrito Tafira
Las Palmas de Gran Canaria
Gran Canaria, Las Palmas

z006754ad128160c9e907e4235010b063

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=z006754ad128160c9e907e4235010b063

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1289

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Gobierno de Canarias
Consejería de Transición Ecológica
Lucha contra el Cambio Climático
y Planificación Territorial

Comisión de Valoraciones de Canarias

Adjunto le remito certificación del acuerdo adoptado por la Comisión de Valoraciones de Canarias de 19 de diciembre de 2019, relativo al expediente **11/2017 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE LA FINCA REGISTRAL 1.525 SITA EN LA CARRETERA DEL CENTRO N.º 53, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,** indicándole que por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Así mismo se adjunta documentación relativa a los testigos tomados en cuenta para el cálculo del valor en venta.

Las Palmas de Gran Canaria,

LA SECRETARIA DE LA COMISION DE VALORACIONES DE CANARIAS

[redacted]

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 22
Edificio Servicios Múltiples I – 5ª planta
928 115 227/231 928 306 886 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

K0067754ad12a160675e07e4021010b06k

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K0067754ad12a160675e07e4021010b06k

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
12.50

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Gobierno de Canarias

Justificante de salida

SISTEMA DE INTERCONEXIÓN DE REGISTROS

GOBIERNO DE CANARIAS
REGISTRO DE ENTRADA/SALIDA
S.G.T. POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD GC

Tipo de Salida Externa
Ejercicio 2020

PRESENTACION	
Signatura	
Fecha	13/01/2020
Hora	14:50:12

REG. E/S	
Nº General	10813
Nº Registro	PTSS/310
Fecha	13/01/2020
Hora	14:50:12

Administración origen

A05017178	SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
O00009830	S.G.T. DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
26.40.60.00	COMISION DE VALORACIONES DE CANARIAS

Administración destino

L01350167	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
O00004148	REGISTRO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Documento	Tamaño	Validez	Huella digital
EXPTE. 11-2017 AYUNTAMIENTO LPGC	140 Kb	Original	SHA-256:20702810c8ba16864412cbd2725eb9ccfe660b8d6573b059e4c0bb48f23acf60

Anexo	Tamaño	Validez	Huella digital
C 11 2017 TAFIRA. ANEXO 8	3 Mb	Original	SHA-256:9fffda8f22dd30e9910dddb9d48461741d464b22a3dfaac0c153603b256882f3
11 2017 testigos vivienda.pdf	4 Mb	Copia simple	SHA-256:844dad893a838b84d101f9da901e5ec4a1b151171171fb4e3ffc9edb54cbda6c

7006754ad12a16093c907e407f010b061

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=7006754ad12a16093c907e407f010b061

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

12 S1

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Gobierno de Canarias

Justificante de salida

SIR SISTEMA DE INTERCONEXIÓN DE REGISTROS

GOBIERNO DE CANARIAS
REGISTRO DE ENTRADA/SALIDA
S.G.T. POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD GC

Tipo de Salida Externa
Ejercicio 2020

PRESENTACION
Signatura
Fecha 13/01/2020
Hora 14:50:12

REG. E/S	
Nº General	10813
Nº Registro	PTSS/310
Fecha	13/01/2020
Hora	14:50:12

Resumen ACUERDO DE LA CVC DE 19/12/2019
Observaciones

Otros datos

Tipo de transporte	**Número de transporte**
Fecha documento	**Referencia**
Usuario [redacted]	**D.N.I. Usuario**

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, a 13 de enero de 2020

7006754ad12a16093c907e407f010b061

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=7006754ad12a16093c907e407f010b061

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1297

Documento firmado por:	Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
REGISTRO GENERAL
22/01/2020 11:06
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 12604/2020

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ORVE ELL

Titular o Interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	Sin documento
GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL	

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	Las Palmas de Gran Canaria	35004

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	LEON Y CASTILLO	200				4	

Teléf./Fax	Correo Electrónico

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Vía Telemática

Documentos Aportados

- APORTA CERTIFICACION DEL ACUERDO RELATIVO AL EXPT: 11/2017 DE JUSTIPRECIO FINCA REGISTRAL 1525EN CTRA. DEL CARDON, 53
- ANEXO
- ANEXO
- ORVE 0813-6134

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

En Las Palmas de Gran Canaria a 22 de enero de 2020

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

"La firma implica la aceptación plena y sin reservas de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria pueda utilizar, tanto el número de teléfono como la dirección de correo electrónico, como datos para la identificación del ciudadano en su relación con el Ayuntamiento por medios electrónicos, y el reconocimiento que los datos proporcionados han sido introducidos de forma voluntaria y responden con veracidad a la situación real de titularidad, debiendo comunicar cualquier modificación que afecte a los mismos."

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL

d0067754ad12a1616baa07e40ae010b06P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=d0067754ad12a1616baa07e40ae010b06P

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1293

Documento firmado por: | Fecha/hora:

ENTRADA
2020 - 11059
22/01/2020 11:06
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Excelentísimo Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

"El responsable del tratamiento de sus datos es AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. Sus datos serán tratados con la finalidad de gestión de su solicitud. La legitimación para el uso de sus datos está basada en el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable. No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal. Los datos serán destruidos una vez realizado el trámite y/o finalizados los periodos legales de conservación.
En el caso de aportar datos personales de terceras personas, el firmante declara que los datos de terceros son ciertos y que se ha informado y obtenido el consentimiento para el tratamiento de datos por parte de esta entidad eximiendo a AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA de cualquier responsabilidad por dicho incumplimiento.
Los interesados podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad dirigiéndose a los Registros Generales del Ayuntamiento, mediante la sede electrónica, sedelectronica.laspalmasgc.es, o remitirlos por correo postal o electrónico. Igualmente, puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos si considera que sus derechos han sido vulnerados. Dato de contacto del Delegado de Protección de Datos: proteccíondedatos@ayto.laspalmasgc.es.
Puede consultar/solicitar información ampliada sobre protección de datos en http://www.laspalmasgc.es/es/otras-secciones/privacidad/"

d00675 4ad12a1616baa07e40ae010b06P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=d00675 4ad12a1616baa07e40ae010b06P

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1294

Documento firmado por:	Fecha/hora:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ORVE ELL

(04) Servicio de Urbanismo

Nº Registro: 2020 - 11059 22/01/2020

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

RECIBO DE PRESENTACIÓN

A fecha 22/01/2020, a las 11:06 horas, se ha presentado presencialmente, el apunte que sigue en el LIBRO GENERAL DE REGISTRO DE ENTRADA de esta entidad.

Datos Generales

Nº Anotación Registral: 2020 - 11059
Fecha y Hora de Registro de Entrada: 22/01/2020 11:06:00
Nº Solicitud: 2020-12604

Titular o Interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	Sin documento
GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE TRANSICION ECOLOGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMATICO Y PLANIFICACION TERRITORIAL	

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	**LAS PALMAS**	**Las Palmas de Gran Canaria**	**35004**

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	**LEON Y CASTILLO**	**200**				**4**	

Teléf./Fax	Correo Electrónico

Extracto

ASUNTO: ORVE ELL
EXPONE:
SOLICITA: se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

Documentos Aportados

- 0QyAxMSAyMDE3IFRBRklSQS4gQU5FWE8gOAFGqEQ1.pdf - DF5F85C19F120D487D6CBB9B2AE9326B27181AB9
- 1112017testigosvivienda1.pdf - 15AF936A5C9949F9C99385627FB233F6573E4339
- 2RVhQVEUuIDExLTIwMTcgQVIVTIRBTUIFTIRPIExQR0MwSBVX1.pdf - A7C518809F762FF699CA6E5A0A70803A4CF8D2FE
- 3JustificanteS10813PTSS3101301202014501220200113.1450151.pdf - 4999ED10EE3C3DA6A4E8DBE096CEEE4BCC364BC2
- Solicitud - Instancia.pdf - 6F7265C63457B4A3A026F71939AE9F61441B9072

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1287

Documento firmado por:	Fecha/hora:

Y006754ad12e160cd8507e437d010b06p

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=Y006754ad12e160cd8507e437d010b06p

000001

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

AREA DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA, MEDIO AMBIENTE Y AGUA.

SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICAS.

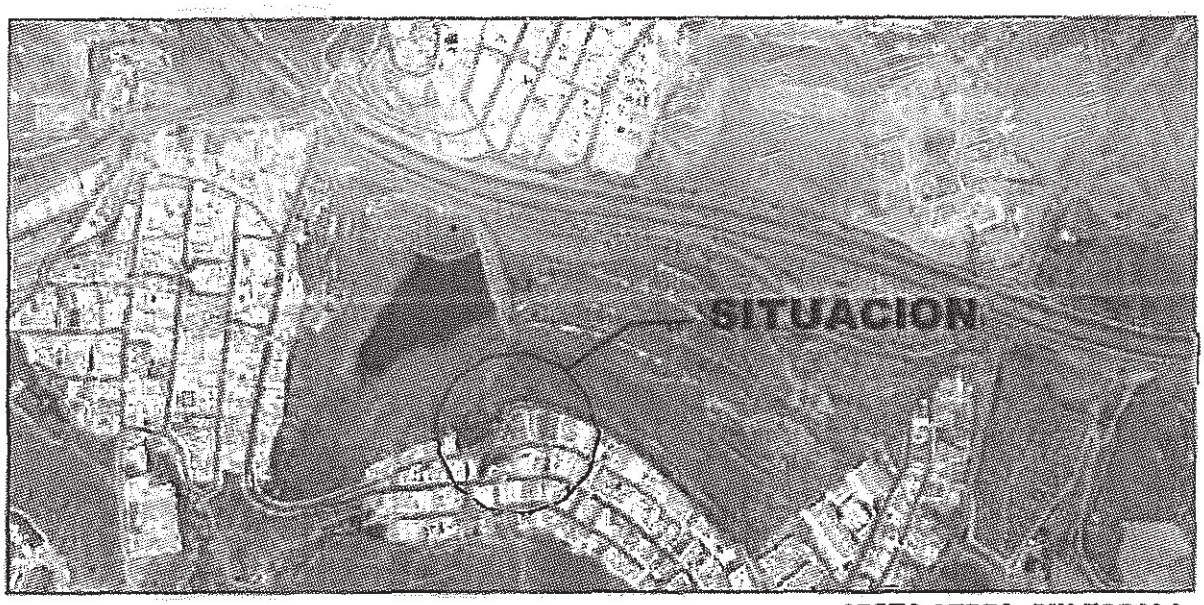
138-98
~~137-98~~
~~1-5-98~~

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
OFICINA DE ATENCIÓN CIUDADANÍA
DISTRITO CAMARAMETE - SAN LORENZO
05 NOV 2010
REGISTRO GENERAL
ENTRADA
N.º 180260

[redacted] D.N.I/N.I.F. 7[redacted] domiciliada en la calle [redacted] C.P. 35018 de este Término municipal, ante este Ayuntamiento se dirige y

EXPONE:

1.- Que es titular por adquisición en compraventa de una parcela propia para edificar señalada con el número 56 del Parcelario de Isla Perdida, barrio de Piletas de esta cuidad, según escritura de ratificación y confirmación de segregación y compraventa número 4.979 de fecha 19 de diciembre de 1.990 ante el notario D. [redacted] Finca registral 21.537 al tomo 1985, libro 206, folio 180, alta 1 del Registro de la Propiedad de las Palmas nº 3. (Copia adjunta documento nº 1).
La superficie de la parcela, según descripción registral es de 330 m², situada en la calle, denominada en su momento, trasera de Simón Cananeo sin número de gobierno.



VISTA AEREA. SIN ESCALA.

2.- Que el solar, catastrado con referencia 2672314DS502750001MU posee una superficie, según ficha catastral de 339 m² con definición según documento adjunto nº 2.

3.-Que con fecha 7 y 24 de Octubre de 1.996, bajo número de expediente 4738/96 se emite informe por el servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento sobre las alineaciones que corresponde a esta parcela (Copia adjunta documento nº 3.) así como ampliación de informe de fecha 30 de Marzo de 1.998. (Copia adjunta documento nº 4).

4.- Que con fecha 14 de Octubre de 1.997, registro de entrada nº 091252 del 15/10/97 en las oficinas municipales de este Ayuntamiento se interpone denuncia por variaciones en el trazado de alineaciones. (Copia documento adjunto nº 5).

5.- Que con fecha 06 de Marzo de 1.998, registro de entrada nº 19086 se interpone en las oficinas municipales de este Ayuntamiento nueva denuncia por silencio administrativo a la formulada de fecha 15/10/97. (Copia documento adjunto nº 6).

6.- Que las alineaciones definidas en los informes expuestos se basan en la aplicación del Plan General en vigor a la fecha, del año 1.989. Se adjunta copia del plano parcelario en documento nº 7.

7.- Que según el Plan General de Ordenación del municipio, con aprobación definitiva del 26 de Diciembre de 2.000, incluso en su adaptación básica al TR-LOTCENC de fecha 9 de Marzo de 2.005, así como

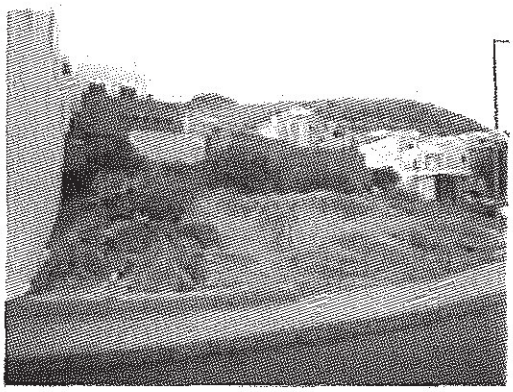
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1256

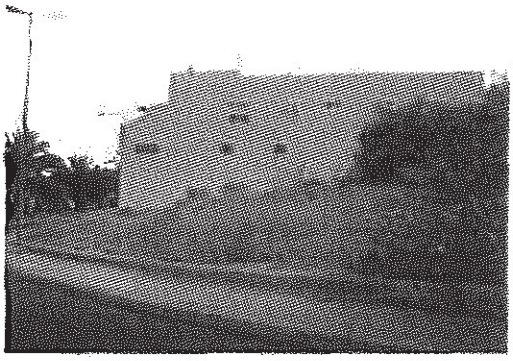
propuesta sometida a información pública, de adaptación Plena al TR-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003) de Abril de 2.009 (copias en documentos adjunto nº 8), el trazado de la curva de remate de la calle trasera de Simón Cananeo, hoy Párroco Jorge Casero invade la parcela de la abajo firmante.

8-. Que con fecha 25 de Octubre de 1.999, según acta de de comienzo de obra se ejecutan las obras del "Proyecto de Obras ordinarias en Isla Perdida, 5ª fase. Modificado Plan Extraordinario de Inversiones de carácter municipal" con plano descriptivo del trazado de alineaciones según este proyecto. (Copia adjunta documento nº 9), se inician las obras ocupando parte de la parcela de la abajo firmante.

9-. Que con fecha 20 de Noviembre de 1.999 se presenta denuncia en la dirección general de policía por invasión de obras en la parcela de la abajo firmante. (Documento adjunto nº 10).

10-. Que en la actualidad la parcela se encuentra delimitada en su frente Norte y Oeste por calle con infraestructura urbana consolidada.





11-. Que según levantamiento topográfico realizado por técnico competente a la parcela objeto de escrito, delimitándose en sus frentes Norte y Oeste por calle Párroco Jorge Casero, totalmente consolidada, por su frente Este con retranqueo desde edificación existente para calle peatonal (escalera)de 4'00 metros de ancho y por su frente Sur con las parcelas 54 y 55 del parcelario, la superficie de la parcela residual es de 221'00 metros cuadrados. (Copia documento apartado nº 11).

12-. Que por diferencia de superficie entre la escriturada (330'00 m²) y la topográfica (221'00 m²) existe una diferencia de 109'00 m² que ha sido expropiada por la ejecución de obras promovidas por el Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria.

En base al tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva al Plan General de Ordenación en vigor y en la ejecución de las obras del "Proyecto de obras ordinarias en Isla Pérdida, 5ª fase. Modificado Plan Extraordinario de Inversiones de carácter municipal" promovidas por el Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria sin que ese Ayuntamiento haya comunicado a la Titular de la parcela el proceso expropiatorio,

COMUNICA a esa administración el incumplimiento del artículo 163, título IV, la expropiación forzosa, del Real Decreto 1/2000 de 8 de Mayo de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, el cual establece la inactividad administrativa en la expropiación, donde en su apartado 1, dice "Transcurridos tres años desde la aprobación del planeamiento que legitime la expropiación sin que se hubiere iniciado el correspondiente expediente, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán advertir de esta demora a la administración competente para la ejecución del Plan.

Como quiera que en la parcela sin número de gobierno definido en el presente escrito de la calle Párroco Jorge Casero de Isla Perdida, barrio de Piletas, de la ciudad de las Palmas de Gran Canaria se ha ejecutado por vía de hecho la expropiación, en aplicación del indicado artículo 163.1 del R.D. 1/2000 de 8 de Mayo, Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, por medio de la presente se procede a

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presidencia

1797

00000

ADVERTIR de esta demora al Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria,

REQUERIENDOLE para que en el tiempo y forma previsto en el apartado 2 del indicado artículo 163 del R.D. 1/2000 de 8 de Mayo de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias presente la correspondiente hoja de aprecio al objeto de determinar el justo precio del valor del suelo expropiado para concensuar un mutuo acuerdo conforme a la legislación general aplicable.

Las Palmas de Gran Canaria a 14 de Octubre de 2010.

Fdo.: [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1298

000004
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

1-. DOCUMENTOS JUSTIFICATIVOS APORTADOS.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1289

00000

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
1996

A-. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA Nº 1.

* TÍTULO DE PROPIEDAD

1996
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1300

000006

0T4281648

CLASE 8ª

ESCRITURA DE RATIFICACION Y CONFIRMACION

DE SEGREGACION Y COMPRAVENTA

NUMERO: CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE.====

En Las Palmas, mi residencia, a diez y nueve de Diciembre de mil novecientos noventa.==========

Ante mi, [redacted] Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio.==========

C O M P A R E C E N:

[redacted]

con domicilio en la calle [redacted], provista de D.N.I., numero [redacted]==========

Y de otra:==========

DON [redacted]

comerciante, de esta vecindad, con domicilio en el Barrio de [redacted] calle [redacted] provisto de D.N.I./N.I.F. [redacted]

1301

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
INSTITUTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

INTERVIENEN todos, en su propio nombre y derecho.

Tiene a mi juicio, capacidad legasl bastante para formalizar la presente escritura de RATIFICACION Y CONFIRMACION DE SEGREGACION Y COMPRAVENTA, y en su virtud.==========

E X P O N E N:

I.- Que Doña [redacted] mas adelante se dira, de la siguiente finca:==========

RUSTICA.- TROZO DE TERRENO sito en el termino municipal de Las Palmas de Gran Canaria, antes de San Lorenzo.==========

Ocupa una superficie de quince hectareas.==========

Linda: al NORTE, con finca de los señores herederos de [redacted] S.L.; al PONIENTE y SUR, con resto de la finca matriz de donde se segrego perteneciente a la propia Doña [redacted] Carreras; y al NACIENTE, en parte, con carretera de Tamaraceite a San Lorenzo y en parte con solares de igual procedencia pertenecientes a Don [redacted] Don [redacted] otros.==========

TITULO.- El de segregacion, en escritura autorizada

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1302

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

000008

0T4281649

CLASE 8ª

por el Notario que fue de esta Ciudad Don [redacted] Catalan, el dia 28 de Junio de 1971 al numero 1850 de su protocolo.==========

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad del Partido, Oficina numero Dos, libro 496, folio 31, finca numero 36.372.==========

CARGAS.- Segun manifiesta su propietaria, bajo su responsabilidad personal y advertida por mi de la transcendencia de esta declaracion, dicha finca se halla libre de cargas y gravamenes.==========

SITUACION ARRENDATICIA.- Manifiesta asimismo su propietaria, que dicha finca no esta arrendada ni cedida en aparceria, y que no ha hecho uso en los seis años anteriores del derecho reconocido en el Articulo 26, punto 1 de la Ley de Arrendamientos Rusticos de 31 de Diciembre de 1.980.==========

II.- Manifiestan los comparecientes, y sin que me lo acrediten documentalmente a mi el Notario, que mediante documento privado suscrito por los comparecientes, Doña [redacted] de los [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1303

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE G.C.
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
1883
000009

y Don [redacted] el dia 30 de Mayo de 1.978, vendio al segundo, previa segregacion de la finca anteriormente descrita la siguiente:==========

URBANA.- PARCELA DE TERRENO propia para edificar, señalada con el numero 56 del Plano Parcelario, sita en el Barrio de Piletas, donde llaman Isla Perdida, termino municipal de esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.==========

Ocupa una superficie de trescientos treinta metros cuadrados.==========

Linda: al NORTE y Poniente, con calle que llaman Trasera de Simon Cananeo, por donde no tiene numero de gobierno que la distinga; al SUR, con con las Parcelas numeros cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco del Plano Parcelario, que tambien forman parte de la finca matriz de donde esta procede; y al NACIENTE, con calle en Proyecto, por donde no tiene aun numero de gobierno que la distinga.==========

Como consecuencia de dicha segregacion la finca matriz quedo reducida en su superficie en los metros segregados, conservando los mismos linderos, ya que la misma se ha efectuado por el interior de la finca matriz.==========

III.- Manifiestan los comparecientes que dicha

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1204

CLASE 8ª

5 PTA

NUEVE PESETAS

parcela esta clasificada como Suelo Urbanizable Programado, sin que me lo acrediten documentalmente; no obstante, hago constar yo, el Notario, que el acto de segregacion efectuado en esta escritura esta sujeto a LICENCIA URBANISTICA, y no acreditandoseme a mi el Notario, su calificacion de urbana, se hace constar expresamente que esta finca esta o puede estar en situacion de IRREGULARIDAD, dando lugar a las infracciones que prevee la Ley 7/1.990, a la imposicion de las Multas e indemnizaciones que establece en sus Articulos 8, 45 y 53-65, a la responsabilidad del titular registral segun el Articulo 39 y al procedimiento excepcional de Urgencia que imponen los Articulos 30-36, de todo lo cual advierto, yo, el Notario, a las partes, no obstante insisten en este otorgamiento.==========

IV.- Hacen constar los comparecientes que el precio de venta de la finca segregada fue de **NOVENTA MIL PESETAS** al contado.==========

Dicha transmision se realizo libre de cargas y de

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
P...

1309

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
EXCMO.
000011

arrendamientos.==========

Asimismo hacen constar que sus circunstancias personales e intervencion son las mismas que en la referida fecha.==========

V.- Y deseando elevar a publico dicha compraventa previa segregacion, lo formalizan con sujeccion a las siguientes,==========

E S T I P U L A C I O N E S :

PRIMERA.- [redacted]ifican y confirman la segregacion y compraventa de la finca descrita en el exponendo II de esta escritura procedente de la descrita bajo el exponendo I de la misma, cuya posesion ostenta la parte compradora desde la referida fecha del 30 de Mayo de 1.978, encontrandose dicha finca al dia de la fecha libre de todo tipo de cargas, gravamenes, asi como que no esta arrendada.==========

SEGUNDA.- Manifiesta Doña [redacted]aber recibido de la parte compradora la totalidad del precio objeto de dicha compraventa, o sea, la suma de **NOVENTA MIL PESETAS**.==========

TERCERA.- Todos los gastos e impuestos que se originen con motivo de esta escritura, sin excepcion de claxse alguna, incluso el municipal de Plus Valia,

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1307

000012

OT4281651

CLASE 8ª

seran de la exclusiva cuenta de la parte compradora.====

CUARTA.- Manifiestan las partes contratantes que conocen la situacion fisica y juridica del terreno enajenado y especialmente su calificacion urbanistica, consintiendo expresamente el otorgamiento de esta escritura en los terminos en que se redacta. Ello no obstante el trozo de terrenbo enajenado fuese incluido en un Proyecto Urbanistico, y por tanto, hubiese de realizar obras de Urbanizacion la parte compradora viene obligada a abonar la parte proporcional que le corresponda en todos los gastos que ello origine.==========

AUTORIZACION Y OTORGAMIENTO

Asi lo dicen y otorgan libremente a mi presencia.==

Hechas las reservas y advertencias legales, en especial las fiscales, y de forma xpresa la advertencia de la disposicion adicionalk tercera, punto cuatro, de la Ley 8/1.989 de 13 de Abril, sobre las consecuencias fiscales de sus declaraciones o falsedad en documento publico.==========

Leida esta escritura de forma reglamentaria, la

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1307

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

aprueban los comparecientes, se ratifican y firman conmigo el Notario.==========

De haber identificdco a los señores otorgantes por medio de sus respectivos documentos personales de Identidad exhibidos y reseñados; y, de todo lo demas expresado en este instrumento publico que va extendido sobre cuatro folios de clase octava, serie OT. numeros 4209384, 4209385, 4209386 === y en el presente, yo, el Notario, doy fé.= Siguen las firmas de los comparecientes.= Signado.= F. [redacted]a.= Rubricados y Sellado.==========

ES PRIMERA COPIA DE SU MATRIZ, QUE BAJO EL NUMERO QUE ENCABEZA, OBRA EN MI PROTOCOLO GENERAL CORRIENTE DE INSTRUMENTOS PUBLICOS Y A SOLICITUD DE LA PARTE COMPRADORA, LA EXPIDO EN CUATRO FOLIOS DE OCTAVA CLASE, SERIE OT., NUMEROS: 4281648 Y LOS TRES SIGUIENTES EN ORDEN, EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, EL OCHO DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO. DOY FE, ASI COMO DE QUE A LA PRESENTE SE ACOMPAÑA UN FOLIO DE OCTAVA CLASE, SERIE OT., NUMEROS: 4281780, PARA LAS ANOTACIONES DEL PAGO DE IMPUESTO E INSCRIPCION REGISTRAL.=

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Valor Declarado.-

#32.880#

1308

000014

0T4281780

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

5 PTA

CINCO PESETAS

CLASE 8.ª

IMPUESTO GENERAL SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

Liquidación N.º T 859 de 1.97 30-5-78.

D. KKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKK

ha ingresado la cantidad de once mil trescientas cuarenta y seis pesetas

concepto _____ tarifa n.º 8.2

al 8,20 por ciento, según carta de pago número 159262

COMUNIDAD AUTONOMA DE CANARIAS
CONSEJERIA DE HACIENDA
TRANSMISIONES PATRIMONIALES
LAS PALMAS

01 MAR. 1991

El Jefe de la Sección

FERNANDO CORBI COLOMA - NOTARIO - LAS PALMAS

"Por declaración-liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al presente documento ha sido ingresada la cantidad de 11.577 pesetas según carta de pago número 159929 de 15-3-91. El interesado ha presentado copia del documento que se conserva en la Oficina a comprobación de la autoliquidación practicada, rectificación práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que procedan."

Las Palmas de G. C. a, de 20 MAR de 1.98

El Jefe de la Sección,

COMUNIDAD AUTONOMA DE CANARIAS
CONSEJERIA DE HACIENDA
TRANSMISIONES PATRIMONIALES
LAS PALMAS

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Órgano de Gestión
Presupuestaria

1305

00001

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

[illegible]

[illegible] sobre el incremento de valor de los terrenos y tasa de equivalencia.

[illegible] n.º 1117/91 [illegible] 20491 [illegible] 5274 [illegible] 230491 [illegible] #97991-#

[illegible] 70

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS NUMERO CINCO

Inscrito el precedente documento al folio 180 del libro 206 de la sección 3ª, finca núm. 21.537 e inscripción 1ª Tomo 1985

Las Palmas de Gran Canaria 21 de Mayo de 1991.

EL REGISTRADOR,

Nº Arcel. 11373 BASE. ☐ DECLAR. ☐ FISCAL ☐ VPO ☐ DA. 3.ª Ley 8/89 Hnos.

#25.600 [illegible]

El acto [illegible] 1ª anterior [illegible] scripción y n[illegible] [illegible]ANISTICA se [illegible] ción fi[illegible] IR[illegible] [illegible] de [illegible] estat[illegible] respo[illegible] segu[illegible] ciona[illegible] 30-36[illegible] nísti[illegible]

Las Pa[illegible] 21 Mayo 1991

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO CINCO
ALFONSO ZABALETA ARIAS
LAS PALMAS DE G.C.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1310

A 0695193

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 21.537.- 180
Afecta por dos años al pago de la liquidación que por el Impuesto, en su caso, proceda, habiendo sido satisfecha la cantidad de 577.- pesetas por autoliquidación. Las Palmas de Gran Canaria, 21 de Mayo 1.991.-	1ª SEGREGACION. VENTA	[redacted].- PARCELA DE TERRENO propia para edificar, señalada con el número cincuenta y seis del plano parcelario, sito en el barrio de Piletas, donde llaman Isla Perdida, término municipal de esta Ciudad. Ocupa una superficie de trescientos treinta metros cuadrados. Linda: al Norte y Poniente, con calle que llaman Travesía de Simón Cananeo, por donde no tiene número de gobierno que la distinga; al Sur, con las parcelas números cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco del plano parcelario, que también forman parte de la finca matriz de donde esta procede; y al Naciente, con calle en proyecto, por donde no tiene aún número de gobierno que la distinga. Esta finca se forma por segregación de la que con el número 36.372 obra al folio 31 del Libro 496. Afecta a la servidumbre que se indica en la inscripción primera de dicha finca. Doña María de los [redacted], mayor de edad, viuda, sus labores y de esta vecindad; es dueña de la finca de donde esta procede según la inscripción primera de la misma. Mediante documento privado suscrito en esta Ciudad el treinta de Mayo de mil novecientos setenta y ocho, Doña María de [redacted] el [redacted] previa segregación de esta como [redacted] precio de noventa mil pesetas. Y ahora la Doña [redacted] Carreras y Don [redacted], mayor de edad, casado con Doña [redacted] comerciante y de esta vecindad, domiciliado en el Barrio de Piletas, calle [redacted] número [redacted] con D.N.I. y N.I.F. [redacted] manifiestan que el precio de dicha venta ha sido recibido, y RATIFICAN Y ELEVAN A PUBLICO el referido documento privado. En su virtud inscribo a favor de Don [redacted] título de compra de esta finca, con carácter presuntivamente ganancial. Así resulta de la escritura otorgada en esta Ciudad el diecinueve de Diciembre de mil novecientos noventa ante el Notario Don [redacted] Colosa, presentada a las doce y cuarenta y cinco horas del dos de Mayo último, asiento número 1.920-23, folio 257 vuelto del Diario 14. Pagado impuesto y archivadas cartas de pago con los números 2.107 y 2.108. Las Palmas de Gran Canaria, veintiuno de Mayo de mil novecientos noventa y uno.-
Las Palmas, a 21 de Mayo de 1991.-		Esta finca se halla Libre de Cargas. Expedida la presente fotocopia en fecha de hoy. Las Palmas de G.C., a diecinueve de Abril de 1.995.-

REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE CANARIAS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO CINCO - RICARDO SECO GOMEZ - LAS PALMAS DE G.C.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA - UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

0000016

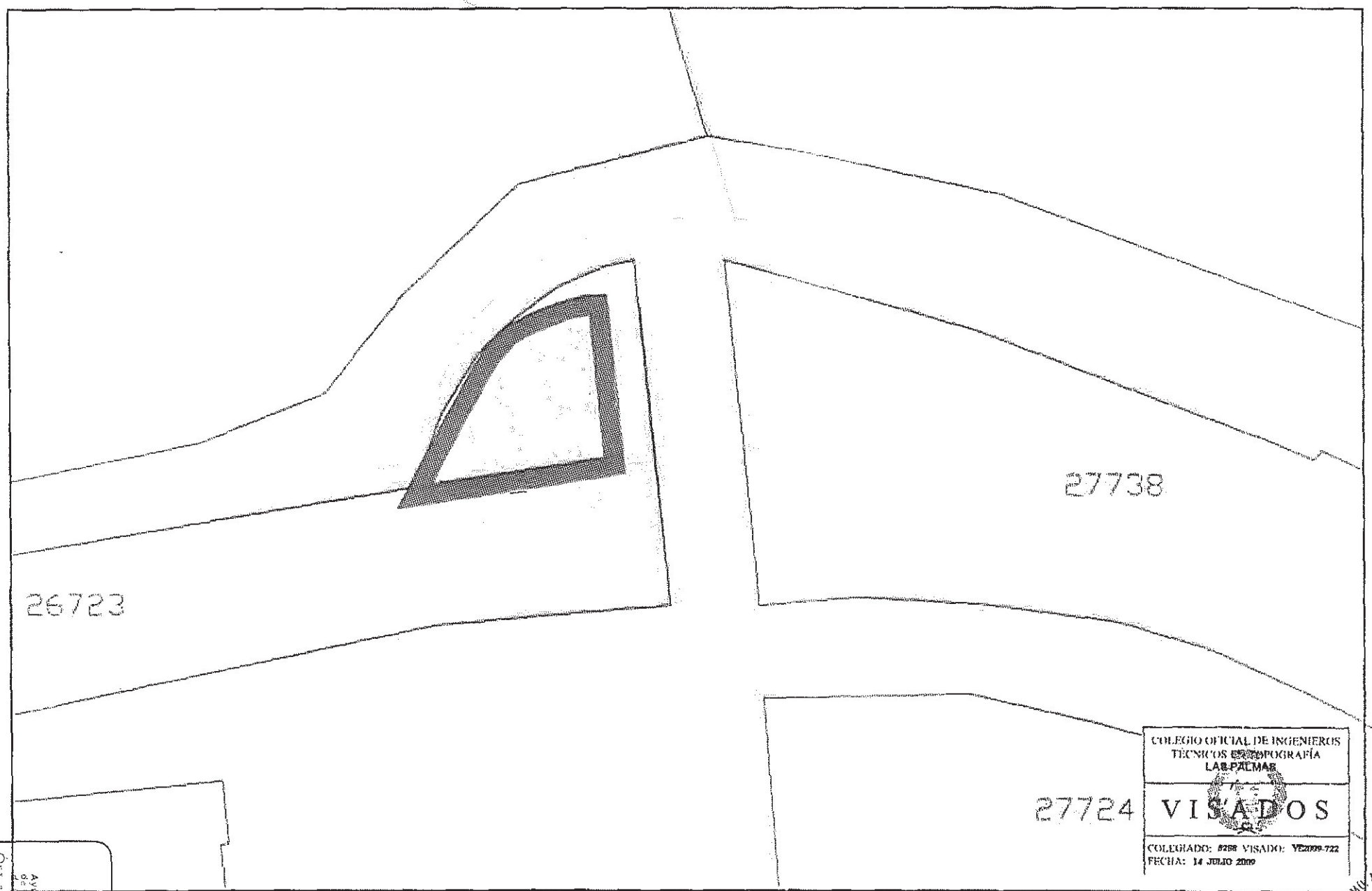
137

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000017

B-. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA Nº 2.

* INFORMACIÓN CATASTRAL.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1322



COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS EN TOPOGRAFÍA
LAS PALMAS

VISADOS

COLEGIADO: 5288 VISADO: YE2009-722
FECHA: 14 JULIO 2009

Escala: 1:500	Escala gráfica:	Las Palmas de G.C.	Situación: T.M. LAS PALMAS	Jose Valentín Mateo Flores Ingeniero Técnico en Topografía Colegiado nº: 5288 Firma:	DOÑA ANGELINA GARCÍA GARCÍA
		Fecha: 20-06-2008	Trabajo: vivienda en "C/ Párroco Jorge Casero nº2"		ENCAJE CATASTRAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Urbanística
Presupuestos

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Unidad de Gestión Urbanística

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
1960
000019

Consulta del Ciudadano por Localización

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

- Cartografía

Referencia catastral	2672314DS5027S0001MU Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL SIMON CANANEO 2 Suelo 35018 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)
Clase	Urbano
Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Dirección del Bien Inmueble	CL SIMON CANANEO 2 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)
Superficie construida	0 m²
Superficie gráfica	339 m²
Año Construcción	Suelo sin edificar

Mapa

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

C-. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA Nº 3.

* INFORME DE ALINEACIONES POR EL SERVICIO DE URBANISMO.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Pro...
1315

EXCMO AYUNTAMIENTO
DE
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
15 JUL. 1996

64063

000021

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ASUNTOS VARIOS
3-1

ILTMO. SEÑOR:

Don/Doña KKKKKKKK KKKKKKKKK, con

D.N.I. _____, vecino de LAS PALMAS DE G.C. con domicilio en la

calle [redacted], número ___ piso ___ puerta ___

C.P. _____, con teléfono _____ y fax: _____.

E X P O N E:

SOLICITA INFORMACION A LA SECCION DE URBANISMO ACERCA DE LAS ALINEACIONES QUE CORRESPONDEN A UNA PARCELA SITUADA EN EL BARRIO DE ISLA PERDIDA, LA CUAL SE RESEÑA EN EL FOTOGRAMETRICO ADJUNTO.

S O L I C I T A a V.I., que tenga por formulada la presente, la sea admitida y en base a lo expuesto, con la documentación aportada y atendiendo a las normas generales y municipales que le afectan, se acuerde acceder a lo solicitado.

Las Palmas de Gran Canaria, a 15 de JULIO de 1 99 6

JAVIER [illegible] LEON

Fdo.: _____

ILTMO.SEÑOR ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1316

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

SERVICIO DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
29 OCT. 1996
SALIDA
Nº 2707
REGISTRO GENERAL

000022

EXPTE: 4738/96
REF: GM/if

En relación a la consulta formulada por Vd. solicitando informe sobre las alienaciones que le corresponden a una parcela situada en el barrio de Isla Perdida, la Sección de Urbanismo de este Excmo. Ayuntamiento informa:

Que como ampliación a nuestro informe de fecha 2 de Octubre de este mismo año hemos de manifestar que una vez comprobados los planos del Plan Parcial para obtener la línea de fachada de esta parcela hay que tomar cinco metros a partir del eje de la calle. La Línea por el lindero Naciente se obtiene midiendo nueve metros a partir de la pared del edificio ya construido, dejándose un chaflán de dos metros en el encuentro entre ambas líneas (135°).

Lo que le comunico a Vd. a los efectos oportunos, cumplimentando lo Decretado por el Concejal-Delegado por resolución de 24 de Octubre de 1.996.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de Octubre de 1.996

EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SECRETARIA

Francisco Bethencourt Toribio
Vicesecretario

D. [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Pre...

1317

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

SERVICIO DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000023

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
10 OCT. 1996
Nº 02552
REGISTRO GENERAL

EXPTE:4738-96
REF:JWW-ar

En relación a la consulta fomulada por Vd. solicitando información acerca de la alineación y rasantes de una parcela situada en el barrio de Isla Perdida, la sección de Urbanismo de este Excmo. Ayuntamiento informa:

- Se acompaña plano de Proyecto de Urbanización, a partir del cual, se pueden etablecer la línea oficial y rasante solicitadas.

Lo que comunico a Vd. a los efectos oportunos, cumplimentando lo Decretado por el Concejal-Delegado por resolución de 7 de Octubre de 1.996.

Las Palmas de G. C., 7 de Octubre de 1.996

El Secretario,

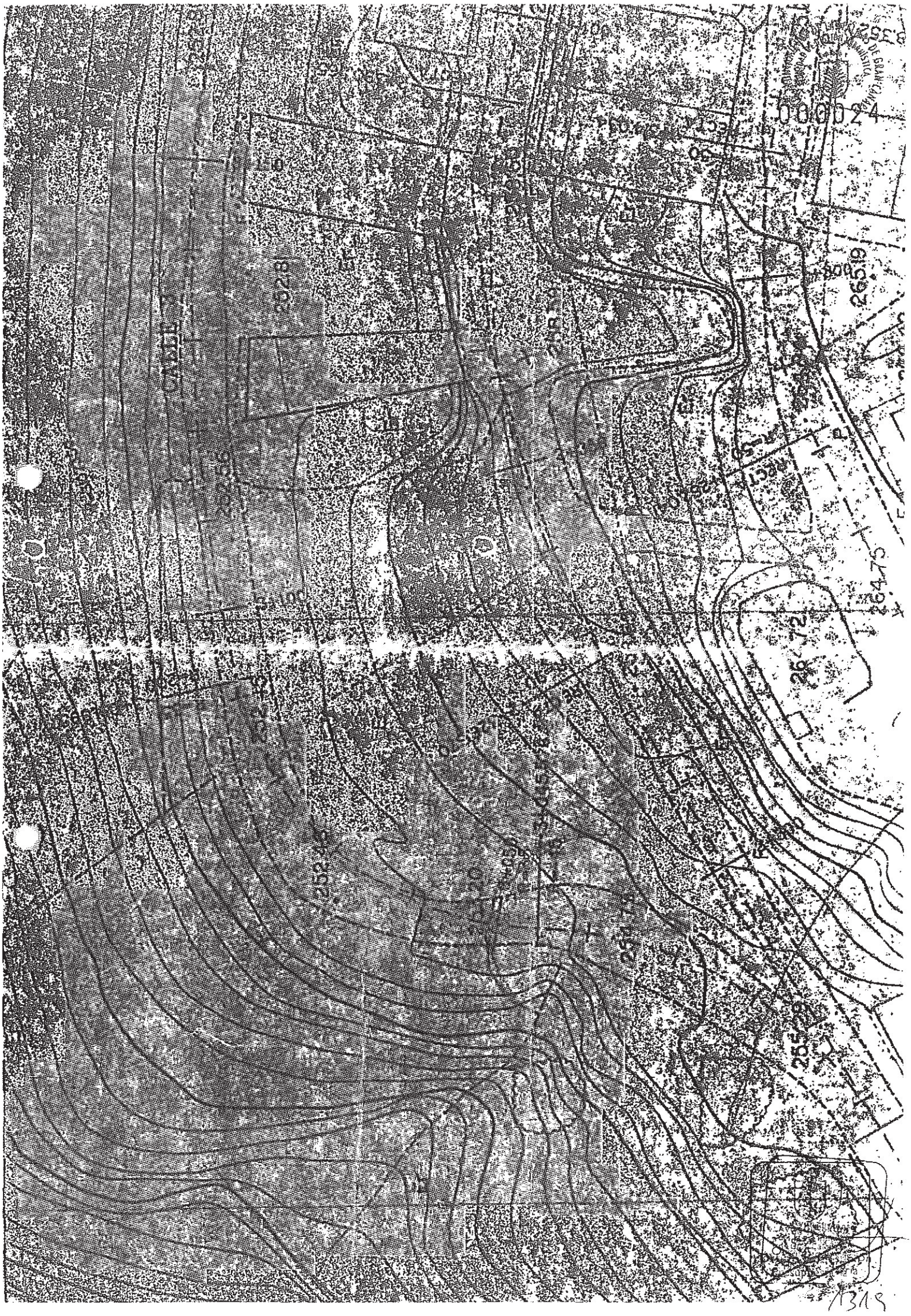
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA VICESECRETARIA

Francisco Bethencourt Toribio
Vicesecretario

SRES. D. [redacted]

Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria [redacted] estaria

12/16



1319

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
1960

D-. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA Nº 4.

* AMPLIACIÓN DE INFORME DE ALINEACIONES.

1960
Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presupuestaria
1320

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

SERVICIO DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000026

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
30 MAR. 1998
SALIDA
Nº
REGISTRO GENERAL

EXPTE: 4738/97

REF: JWW/if

En relación a la consulta formulada por Vd. solicitando información acerca de la alineación correspondiente a una parcela situada en la calle 3 del barrio de Isla Perdida, de los informes emitidos resulta:

Que con respecto a la calle donde se encuentra la zona ajardinada (ejecutada por los propios vecinos), la alineación de la parte de la parcela que da frente a aquella será de 8,15 m. medidos desde la línea exterior de la zona ajardinada (murete de piedra).

Por lo que se refiere a la parte donde se situara la escalera el ancho será de 2 m.

Se adjunta el oportuno plano de alineaciones.

Lo que le comunico a Vd. a los efectos oportunos, cumplimentando lo Decretado por el Concejal-Delegado por resolución de 30 de Marzo de 1.998.

Las Palmas de Gran Canaria a 30 de Marzo de 1.998

EL SECRETARIO,
P.A.

Ana M.ª Echeandía Mota
Vicesecretaria

D. KKKKKKKKKKKKKKKKKKKK

Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1321

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
1664
000027

E-. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA Nº 5.

* DENUNCIA POR VARIACIÓN EN EL TRAZADO DE ALINEACIONES.

1664
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1322

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

000028

4738
5454

Plan 3ª URBANISMO

EXP. 4738/97

1997
COPIA
125

C-524-A.1884
31/1/98 17.10 Horas

Denuncia S-20
13/4/98

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

B23

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

000029

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1324

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
1960
000030

F-. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA Nº 6.

*** DENUNCIA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO POR VARIACIONES EN EL TRAZADO DE ALINEACIONES.**

1960
Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1325

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE
06 MAR. 1998
REGISTRO GE
N.º 19.086

000031

[redacted] V, con domicilio en la calle [redacted] de este término municipal,

EXPONE:

Que habiendo interpuesto en la Sección de Atestados de la Policia Local al agente A.1257, denuncia a las 20.00 horas el 12 de noviembre de 1996 por supuesta apropiación de terrenos de mi propiedad correspondientes a la calle nº 3 de La Isla Pérdida parcelas 12, 13 y 14,

Que habiendo presentado en su Registro General en fecha 15 de octubre de 1997 instancia con número de registro nº 91252 referente a la alineación de la calle nº 3 del barrio de La Isla Pérdida.

Habiéndose además interpuesto nueva denuncia a los agentes C.524 y A.1634 el pasado 31 de enero de 1998 a las 17.10 horas.

SOLICITA:

Que no habiendo recibido respuesta en ningún sentido a todo lo antes reseñado, y habiéndose cumplido el plazo establecido para la aplicación del silencio administrativo, le sea remitida por su parte certificación acreditativa de tal circunstancia para pasar a la via judicial esta situación.

Esperando tenga a bien en realizar los tramites necesarios para atender a esta solicitud, se despide atentamente:

En Las Palmas de Gran Canaria a 6 de marzo de 1998.-

[redacted]

ILTMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

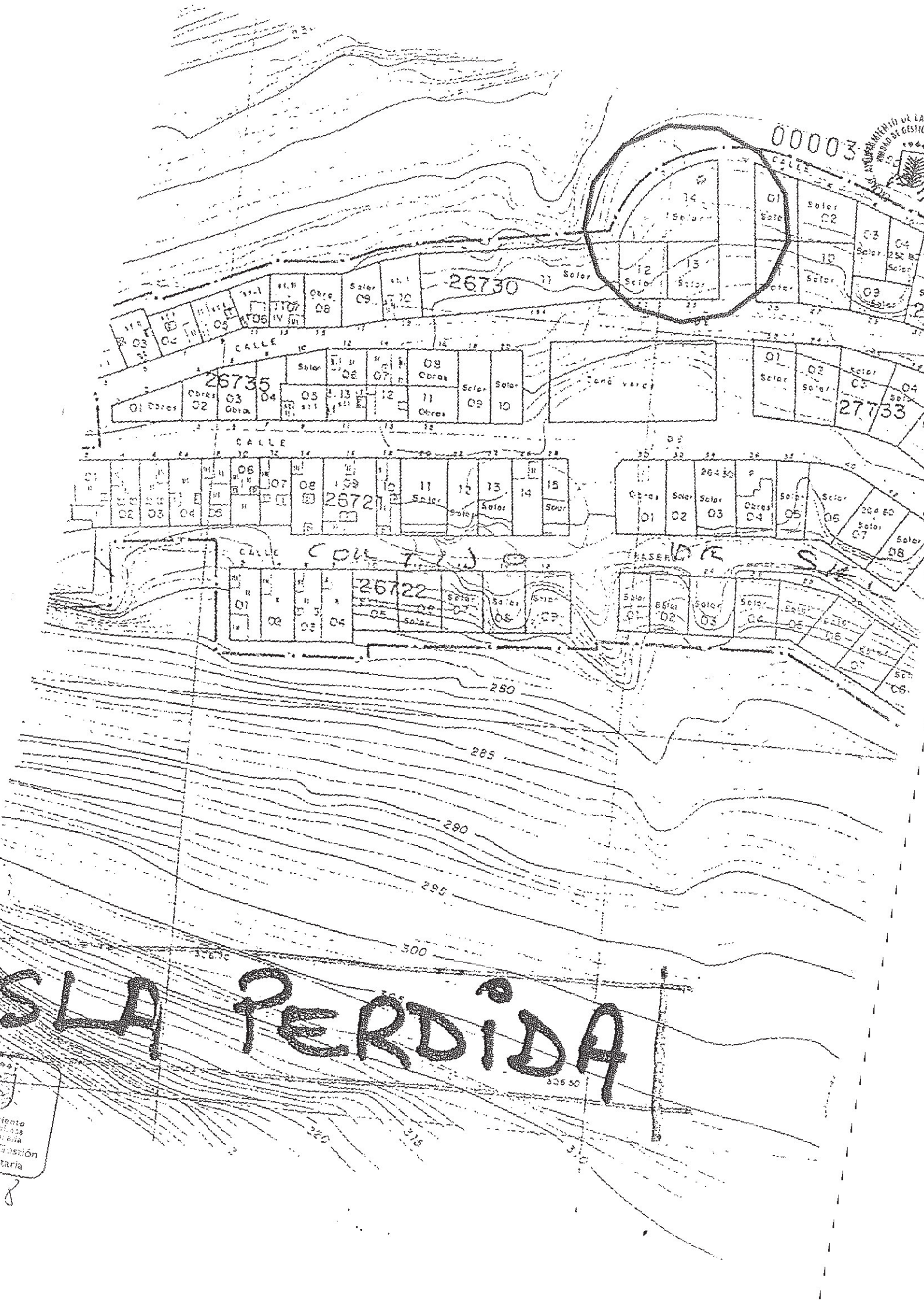
1326

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000032

G-. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA Nº 7.

*** PLANO PARCELARIO DEL PLAN GENERAL DE 1.989.**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presidencia


00003
26730
26735
27733
26721
26722
CALLE
Solar
Obras
Zona verde
280
285
290
295
300
SLA PERDIDA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000034

H-. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA Nº 8.

*** PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL AÑO 2.000, ADAPTACIÓN BÁSICA AL TR.LOTCENC Y PROPUESTA DE ADPTACIÓN PLENA (Información Pública)**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Pre
1329

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1330

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA

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

ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO

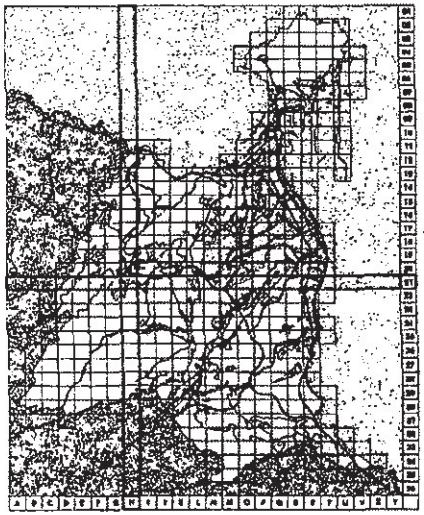
B	Borde	Bt	Borde Tradicional	A	Áreas Agrícolas
Ca	Casas Adosadas	Ct	Casas Terreras	E	Específicos
D	Baja Densidad	Dh	Baja Densidad en Hilera	I	Industrial
M	Manzana Cerrada	Mr	Manzana de renovación	S	Singular

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

SRPE	Protección Especial	SRIA	Interés Agrícola	SRIM	Interés Minero
SRPM	Protección Medioambiental	SRIG	Interés Ganadero	SRRE	Residual Específico
SRPA	Protección Agrícola	SRIF	Interés Forestal	SRRG	Residual General
SRPT	Protección Estructurante del Territorio	SRIH	Interés Hidrológico	SRAR	Asentamiento Rural

DOTACIONES Y SERVICIOS

ED Educativo	SN Sanitario	SS Servicios Sociales
DP Deportivo	CU Cultural	RG Religioso
EL Espacio Libre	AD Administrativo	SR Servicios Públicos
IT Infraestructuras del Transporte	AH Alojamiento	ES Estación de Servicio
HT Hotelero	CO Comercial	OF Oficinas



PT Peatonal (UA) Unidad de Actuación (C) Catálogo Cambio de Alineación

Clasificación de Suelo — Nuevo Trazado

Deslinde Marítimo-Terrestre — Ámbito de Ordenación Diferenciada / Zona de Ordenanza en Suelo Urbano / Categoría de Suelo Rústico

20B	20H	20I
21C		21I
22B	22H	22I

Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Aprobación Definitiva • Diciembre 2000

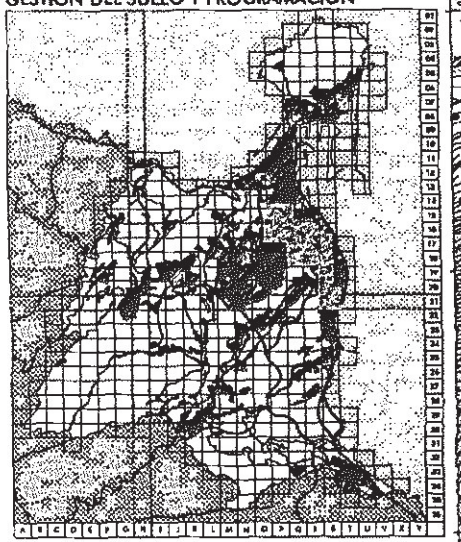
Según Orden Departamental de 26.12.2000

Escala 1:2.000

Regulación del Suelo y la Edificación

RS-21H

GESTIÓN DEL SUELO Y PROGRAMACIÓN



ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO REMITIDO

APR	Plan Especial en Suelo Urbano	OAS	Plan Especial de Sistemas Generales
UZR	Plan Parcial en Suelo Urbanizable	DET	Estudio de Detalle

UNIDADES DE GESTIÓN DEL SUELO

Propuestas			En trámite		
UA		Área de reparto en Suelo Urbano	UA	PG#9	Área de reparto en Suelo Urbano
UZR	ST	Sector de Suelo Urbanizable	UZI	SUP	Sector de Suelo Urbanizable
UZR	SG	Sistema General adscrito al Sector	SG	SUP	Sistema General adscrito al Sector

ACCIONES SOBRE DOTACIONES Y SERVICIOS

Tipo de acción

ED	Educativo	AS	Administración y Servicios Públicos
SN	Sanitario	EG	Sistemas Generales de Equipamientos y Espacios Libres
SS	Servicios Sociales	VG	Red Viaria de Sistema General
DP	Deportivo	VL	Red Viaria del Sistema Local
CU	Cultural	SI	Servicios de Infraestructura
EL	Espacio Libre	ST	Servicios de Transporte
		AM	Acción Medioambiental

Forma de gestión

A	Suelo Obtenido	D	Expropiación Puntual en Suelo Urbano
B	Gestión Incorporada	E	Expropiación en Suelo Rústico
C	Área de Reparto en Suelo Urbano	F	Incluido en Sector de Suelo Urbanizable
		G	Adscrito a Sector de Suelo Urbanizable

Código de acciones

ED 000 E — Tipo de acción / Forma de gestión / Número de orden

Límite de Ámbito de Planeamiento Remitido

Límite de Unidad de Gestión del Suelo



Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Básica al TR-LOTCENC

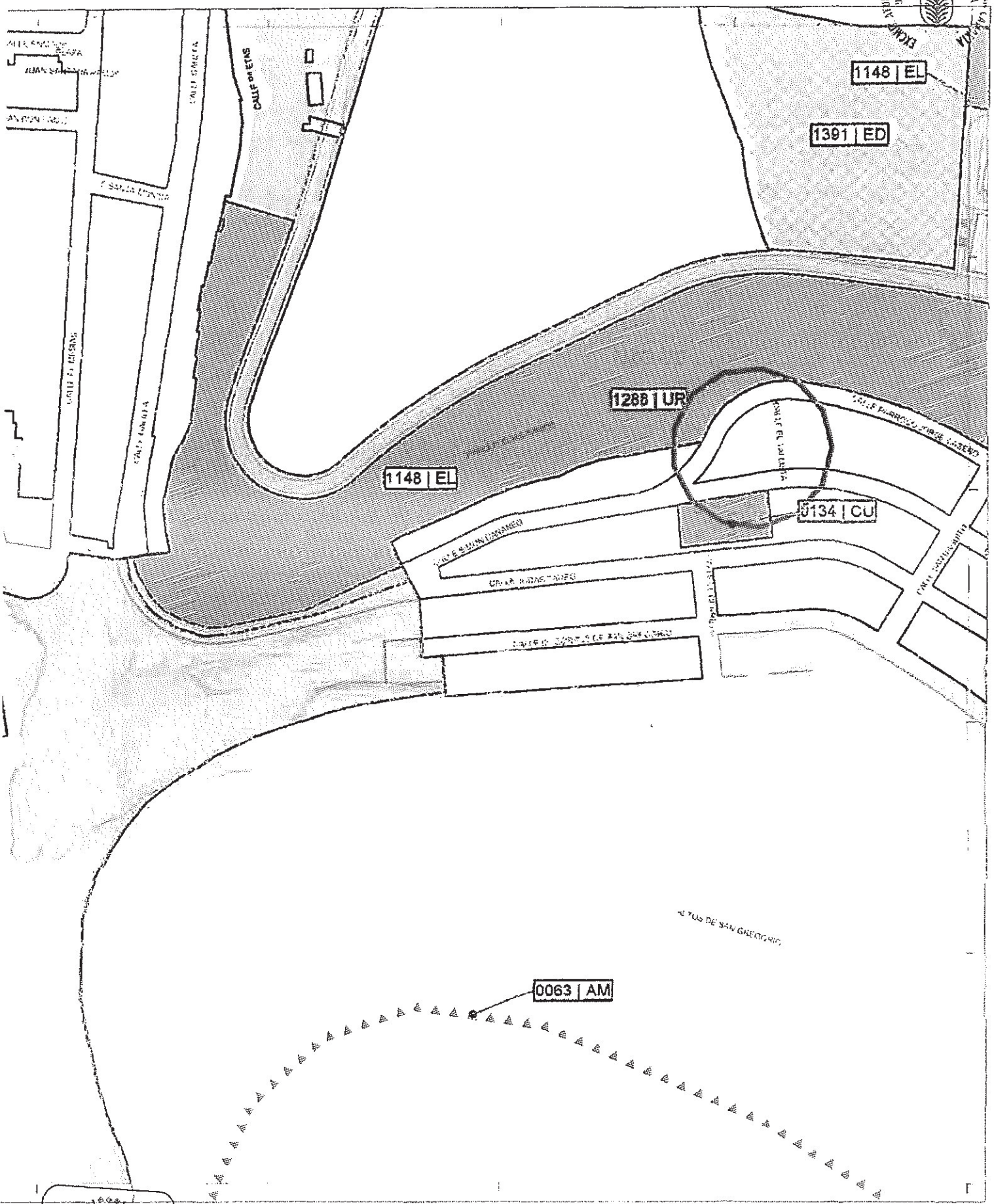
Aprobación Definitiva según acuerdo de la COTMAC de 9 de marzo de 2005

Escala 1:2.000

Plano	*Gestión del Suelo y Programación*
Hoja	GS 21-H

Edición: Abril 2005

Presupuesto Orgánico



Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Escala 1:2.000

20-G	20-H	20-I
21-G		21-I
22-G	22-H	22-I

Plano: Gestión del Suelo y programación

Hoja: GS 21-H

1332

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000038

I-. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA Nº 9.

*** COPIA OBRAS DE EJECUCIÓN DE INFRAESTUCTURA URBANA CON PLANO DE COTAS.**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Área de Urbanismo e Infraestructuras / Unidad de Planeamiento
Sección de Obras de Urbanización

000039

N/Rfª ASH/dpm

COMIENZO DE OBRA

"PROYECTO DE OBRAS ORDINARIAS EN ISLA PERDIDA, 5º FASE. MODIFICADO PLAN EXTRAORDINARIO DE INVERSIONES DE CARÁCTER MUNICIPAL"

EMPRESA QUE REALIZA LAS OBRAS
(firma y sello)
OBRAS Y ASFALTOS CANARIOS, S.L.
Federico de ...
Las Palmas de Gran Canaria

PETICIONARIO:
SAGULPA, S.A.

SAGULPA
ÁREA DE URBANISMO
P.P.

ARQUITECTO TÉCNICO-JEFE DE SECCIÓN
D. Antonio Santana Henríquez

Vº Bº JEFE DEL SERVICIO DE TRÁFICO
D. Marcos García Nevares

Vº Bº CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO
D. Juan José Cardona González

CONOCIMIENTO DE LA POLICÍA MUNICIPAL

IMPRESCINDIBLEMENTE ANTES DE INICIAR LOS TRABAJOS DEBERÁ PONERSE EN CONTACTO CON LA POLICÍA LOCAL ... DE TRÁFICO, A VIERNES, EN HORARIO DE 10:00 A 12:00 HORAS O DE 15:00 A 17:00 HORAS, EN LA SALA DE CONTROL DE TRÁFICO (Dr. ANTONIO MANCHADO VIOLIETTI, 3 - SOBRE LOS TÚNELES, ☎ 928/44 60 92)

SITUACIÓN: Isla Perdida
BARRIO: Montaña San Gregorio
DISTRITO: 8
LOCALIDAD: Las Palmas de Gran Canaria
PROVINCIA: Las Palmas

EMPRESA QUE REALIZA LAS OBRAS:
OBRAS Y ASFALTOS CANARIOS, S.L.
PETICIONARIO: SAGULPA, S.A.

FECHA ADJUDICACIÓN:	03/11/98
FECHA COMPRO. REPLANTEO:	20/01/99
FECHA DE COMIENZO DE OBRA:	20/10/99
PLAZO EJECUCIÓN PREVISTO:	6 meses
HORARIO DE TRABAJO:	Normal

Se advierte y recuerda a la Empresa que realiza las obras el cumplimiento y la observancia de todas las prescripciones legales al efecto y en particular al Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Ley de Prevención de riesgos laborales, Vigente Código de Circulación, Ordenanza Reguladora de la Señalización y Balizamiento de las Obras en Vía Pública, Ordenanza Mpal. de Calas y Canalizaciones y Ordenanza Mpal. de Limpieza Viaria y Playas, siendo responsabilidad expresa de la Empresa su estricto cumplimiento.

Responsabilidad de la empresa:

La empresa que realiza las obras o en su defecto la empresa peticionaria responderán de todos los daños materiales ocasionados al pavimento, señalización, mobiliario y/o vegetación en el tramo de incidencia de la obra.
Al final de los trabajos se calculará el importe de los daños causados, en caso de no haber sido estos reparados.

Se autoriza el acceso a la obra al personal, material y maquinaria perteneciente a la Empresa Adjudicataria de las obras.

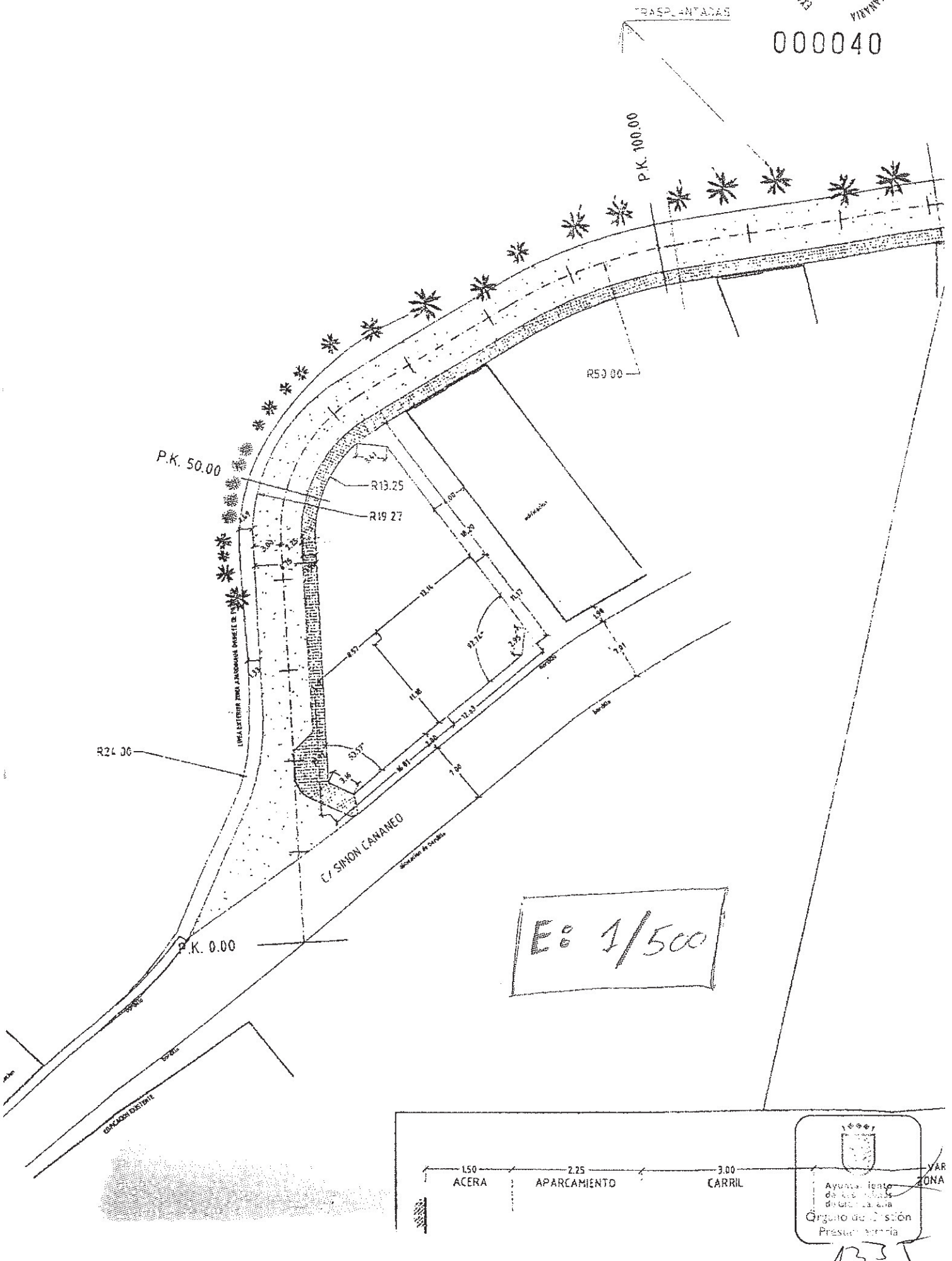
Y para que conste firmen el presente documento, en quintuplicado ejemplar, en

Las Palmas de Gran Canaria, a 25 de octubre de 1999

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1334

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000040



E: 1/500

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presupuestaria

1335

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

J-. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA Nº 10.

*** DENUNCIA EN JEFATURA SUPERIOR DE POLICÍA POR INVACIÓN DE OBRAS EN LA PARCELA.**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1376

Ministerio del Interior
Dirección General de la Policía
Jefatura Superior de Policía de Canarias
Comisaría de Distrito Centro
Oficina de Denuncia

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

000042

Instructor: 79017 **Atestado nº:** 1027/99-C
Secretario: ---

-- En Las Palmas de Gran Canaria, siendo las 1 horas 47 minutos del día 20 de Noviembre de 1999, ante el Instructor y Secretario arriba mencionados.----------
-- **COMPARECE:** En calidad de DENUNCIANTE, quien mediante dni/nif, nº [redacted] acredita ser [redacted], de nacionalidad Española, varón, nacido en [redacted]as Palmas), el día [redacted] con domicilio en C/ Cana[redacted] de Piletas (Las Palmas de Gran Canaria) (Las Palmas), teléfono 9[redacted]y:----
-- **MANIFIESTA:** Que es propietario del solar urbano sito en el barrio de Isla Perdida de este municipio, cuyos lindes según escritura pública son: "AL NORTE Y PONIENTE, CON CALLE QUE LLAMAN TRASERA DE SIMÓN CANANEO, POR DONDE NO TIENE NÚMERO DE GOBIERNO QUE LA DISTINGA; AL SUR, CON CON LAS PARCELAS NUMEROS CINCUENTA Y CUATRO Y CINCUENTA Y CINCO DEL PLANO PARCELARIO, QUE TAMBIÉN FORMAN PARTE DE LA FINCA MATRIZ DE DONDE ESTA PROCEDE; Y AL NACIENTE, CON LA CALLE EN PROYECTO, POR DONDE NO TIENE AUN NÚMERO DE GOBIERNO QUE LA DISTINGA" y que según el catastro le corresponde el número 872320 Simón Cananeo 2.----------
Que el día 18/11/99 se percató que dicha parcela había sido invadida por una empresa construcctora denominada OAC OBRAS Y ASFALTOS CANARIOS S.L. con número de teléfono 928-23-48-31; quien había colocado en la misma un contenedor y varios elementos de construcción.----------
Que puesto en contacto con el que dijo ser encargado de la obra, éste le manifestó que habían colocado los citados efectos tras comunicarle previamente a la Asociasión de Vecinos del barrio que lo harían.----------
Que dicha persona le mostró un plano de las obras que iban a realizar, según el cual, cuya titular son el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, parece que invaden parte de la parcela en cuestión, sin haber sido puesto en conocimiento del denunciante por parte de dicha institución.----------
Que no es la primera ocasión en la que denuncia que empresas contratadas por el referido Ayentamiento emplean su solar para colocar elementos de construcción, habiendo denunciado al Cuerpo de Policía Local cada una de dichas invasiones.---
Que incluso en una de dichas denuncias con número de registro de entrada en el Ayuntamiento 19.086 del 06/03/98 el dicente manifestaba que frente a su solar se acometía la construcción de un parque ilegal; y al parecer para no invadir éste en las abros arriba citadas es que parece ser que lo harán con el del denunciante.------
Que en este acto es informado de los derechos que le asisten como perjudicado u ofendido..----------
-- Que no tiene más que decir, firmando su declaración en prueba de conformidad, en unión del Instructor. CONSTE Y CERTIFICO.----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presupuestaria

133

Ministerio del Interior
Dirección General de la Policía
Jefatura Superior de Policía de Canarias
Comisaría de Distrito Centro
Oficiana de Denuncias

EXCMO. AYTO. DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Gerencia de Gestión Urbanística

000043

Atestado Número: 1027

PÁGINA SEGUNDA

– **DILIGENCIA DE TERMINACIÓN Y REMISIÓN:** En este estado las presentes se remiten al JUZGADO DE INSTRUCCIÓN NÚMERO CINCO DE LAS PALMAS. Del hecho se da cuenta a los distintos departamentos policiales de esta Jefatura Superior. Se adjunta un acta de información de los derechos que asisten al perjudicado u ofendido.. CONSTE Y CERTIFICO.----------

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1338

Ministerio del Interior

DIRECCION GENERAL DE LA POLICIA

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000044

N.º Atestado:
Comisaría:

ACTA DE INFORMACION DE DERECHOS AL PERJUDICADO U OFENDIDO

En .....,
siendo las ..... del día ..... de ..... de .....,
y en virtud de lo previsto en el artículo 789.4 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, se extiende la presente acta por el [redacted], con carnet profesional número [redacted],
que instruye, y por el [redacted],
con carnet profesional número ....., que certifica, para hacer constar que, estando presente D. [redacted],
(que actúa por sí o en representación; táchese lo que no proceda), cuyos demás datos constan en su declaración, en el mismo acto de recibirla, e inmediatamente después, se le instruye de los derechos que le asisten como ofendido o perjudicado, o víctima de delito violento o sexual, a tenor de lo dispuesto en el inciso tercero del apartado 4 del artículo 789 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal y en los artículos 109 y 110 de la misma Ley, y Ley 35/1995, de 11 de diciembre, respectivamente.

D.G.P. O 064

LOS DERECHOS QUE SE CITAN SON

— Derecho a mostrarse parte en el proceso, mediante el nombramiento de Abogado y Procurador o, en su caso, que le sea nombrado de oficio, y ejercitar las acciones civiles y penales que procedan, o solamente unas u otras, según le convenga. Este derecho deberá ejercitarse de forma inmediata y, en todo caso, antes de la calificación del delito. Acceso a la justicia gratuita según Ley 1/1996, de 10 de enero, y R. D. 2103/1996, de 20 de septiembre.

— Se le comunica que aunque no haga uso del anterior derecho, el Ministerio Fiscal ejercitará, además de las acciones penales que procedan, las acciones civiles que correspondan, salvo renuncia expresa por su parte.

— Derecho a renunciar a la restitución de la cosa, reparación del daño e indemnización del perjuicio causado (artículo 109 Ley de Enjuiciamiento Criminal).

— Si ha sido víctima, directa o indirecta, de un delito violento o contra la libertad sexual, se le informará del contenido de los derechos que se declaran en la Ley 35/95, de 11 de diciembre, conforme al Anexo que en este acto recibe.

Dándose por instruido e informado, firma, de lo que como Secretario certifico.

El Secretario, **El perjudicado u ofendido, (o su representante)**

Copia para el interesado

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000045

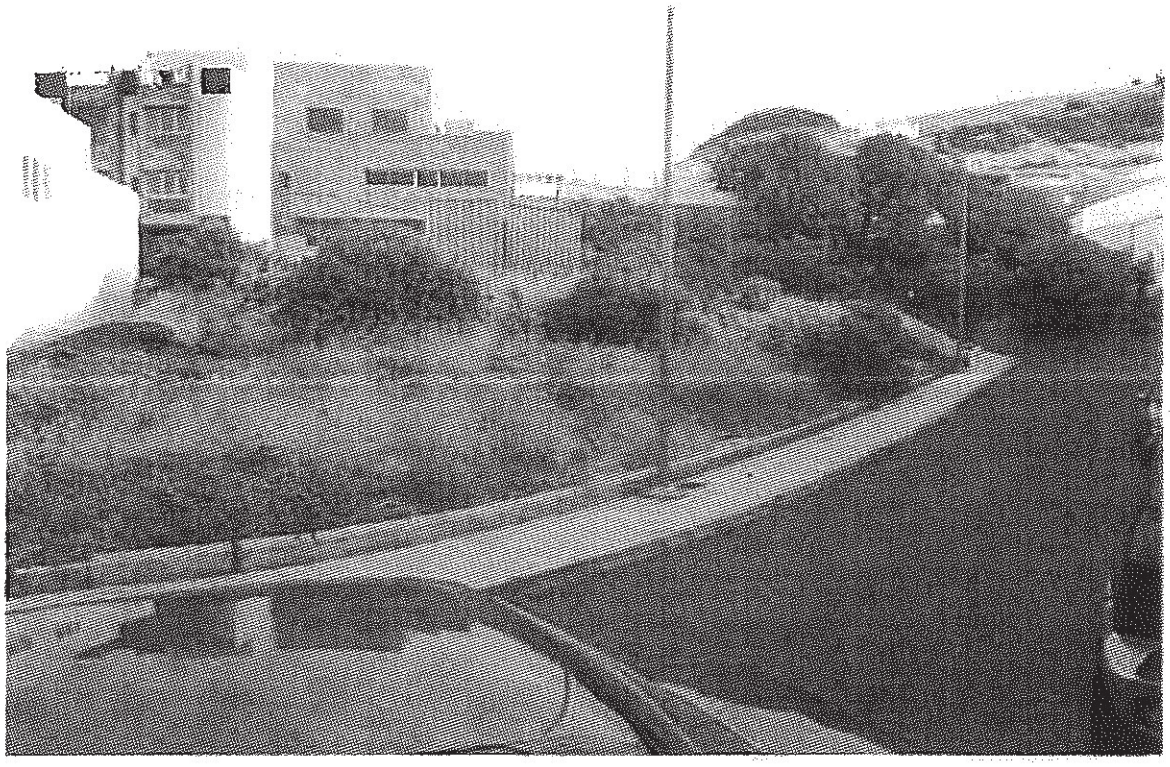
K-. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA Nº 11.

* LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1370

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000046

MEDICIÓN DE PARCELA EN "ISLA PERDIDA"



T.M. LAS PALMAS

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TECNICOS [redacted] TOPOGRAFIA LAS PALMAS
VISADOS
COLEGIADO: [redacted] VISADO: [redacted]
FECHA: [redacted]

Autor: [redacted]	[redacted]
Peticionario:	[redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1341

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000047

MEMORIA

Medición de Parcela en "Isla Perdida"
Término Municipal de LAS PALMAS.

1. OBJETO

El objeto de este trabajo es la obtención de un Levantamiento Topográfico de un solar situada en Isla Perdida, Tamaraceite en el Término Municipal de Las Palmas.

Tiene como objeto la medición y encaje del terreno del terreno.

2. INTRODUCCIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO

El levantamiento topográfico se realizó a petición de la propietaria de dicha parcela, Doña [redacted] con el fin de tener un claro reflejo de las dimensiones y la ubicación de ésta, así como de los detalles de importancia que pudiera contener.

"La propietaria nos muestra los límites de la parcela y da fe de ellos en presencia del Ingeniero Técnico en Topografía".

La toma de datos se llevó a cabo con los medios y métodos topográficos clásicos que se consideraron oportunos con relación al objeto del trabajo. Teniendo en cuenta la orografía del terreno y la visibilidad que había, la parcela se observó desde una estación.

José Valentín Mateo Flores
Ingeniero Técnico en Topografía

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS EN TOPOGRAFÍA LAS PALMAS
VISADOS
COLEGIADO: [redacted] VISADO: [redacted]
FECHA: 14 JULIO 2009

Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1392

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000048

Se comenzó orientando al Norte el aparato topográfico con brújula. La finalidad de orientar el trabajo, es la de situar cada uno de los colindantes con respecto a nuestra parcela.

El Levantamiento se observó con una estación total (*TCR-805 de Leica*) de 15^{cc} de precisión angular y con una desviación estándar, en lo que al distanciómetro se refiere, de 2mm + 2 ppm. Las lecturas sobre las alineaciones de las edificaciones existentes y de otros detalles de importancia se realizaron con medición láser incorporada al mencionado aparato.

La escala que se adoptó para dicho levantamiento topográfico fue la 1:300.

La toma de datos se realizó tomando las viviendas y muro que delimitan el solar, además de algunos datos de referencia como la carretera. En total se tomaron 75 puntos para definir la parcela.

Para encajar la superficie de la propiedad hubo que consultar las dimensiones en los antiguos planos parcelarios del las parcelas colindantes, así se dejaron los catorce metros de fondo que poseen los solares que lindan al sur, y los cuatro metros al este que representa una calle en proyecto parcelario pero que en la actualidad, según plano del Ayuntamiento no se va a ejecutar.

A esta memoria se le añaden los siguientes planos:

-Plano de Situación y Emplazamiento
-Plano de Superficie de cada parcela
-Plano de encaje catastral
-Plano de Levantamiento topográfico

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TECNICOS [illegible]POGRAFIA
LAS PALMAS
VISADOS
COLEGIADO: [illegible] VISADO: [illegible]-722
FECHA: 14 JULIO 2009

José Valentín Mateo Flores
Ingeniero Técnico en Topografía

Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
4393

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000049

3. SUPERFICIE Y LINDEROS

Tras realizar el levantamiento planimétrico y los correspondientes cálculos en gabinete y remitiéndonos a los planos adjuntos, concluimos que:

SOLAR: Está situado en la Calle Párroco Jorge Casero nº 2 y posee una superficie de 221 m^2

Los linderos de la parcela también fueron aportados por el propietario y serían los siguientes:

- ***Al norte:*** Con calle Párroco Jorge Casero.
- ***Al sur:*** Con parcelas número cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco del parcelario.
- ***Al naciente o este:*** Con calle en proyecto.
- ***Al Poniente:*** Con calle Párroco Jorge Casero.

4. REFERENCIA CATASTRAL

Según la oficina Virtual del Catastro, el SOLAR ocupa la siguiente parcela catastral:

Referencia catastral: 2672314DS5027S0001MU

CL SIMON CANANEO 2 Suelo LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 35018-LAS PALMAS

Por lo que en conclusión, y para que conste a los efectos oportunos, es por lo que firmo el presente documento en:

Gáldar, a 20 de junio de 2009

D. [redacted]

Ingeniero Técnico en Topografía.

Colegiado nº: 5.288

José Valentín Mateo Flores
Ingeniero Técnico en Topografía

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TECNICOS EN TOPOGRAFIA LAS PALMAS
VISADOS
COLEGIADO: [redacted] VISADO: [redacted]
FECHA: 14 JULIO 2009

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1344

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
ORGANO DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000050

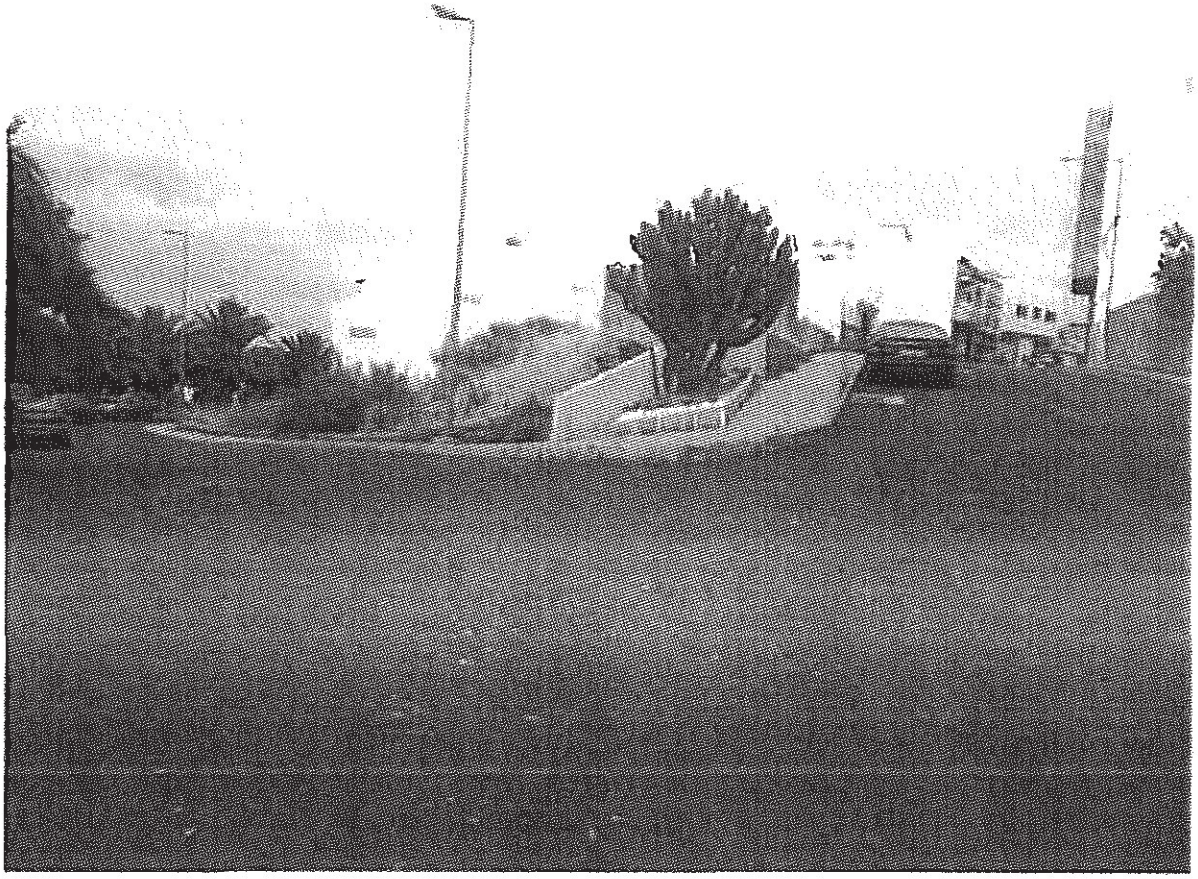
FOTOGRAFÍAS

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS TOPOGRAFIA
LAS PALMAS
VISADO
COLEGIADO: [illegible] VISADO: [illegible]
FECHA: 14 JULIO [illegible]

José Valentín Mateo Flores
Ingeniero Técnico en Topografía

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1345

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000051



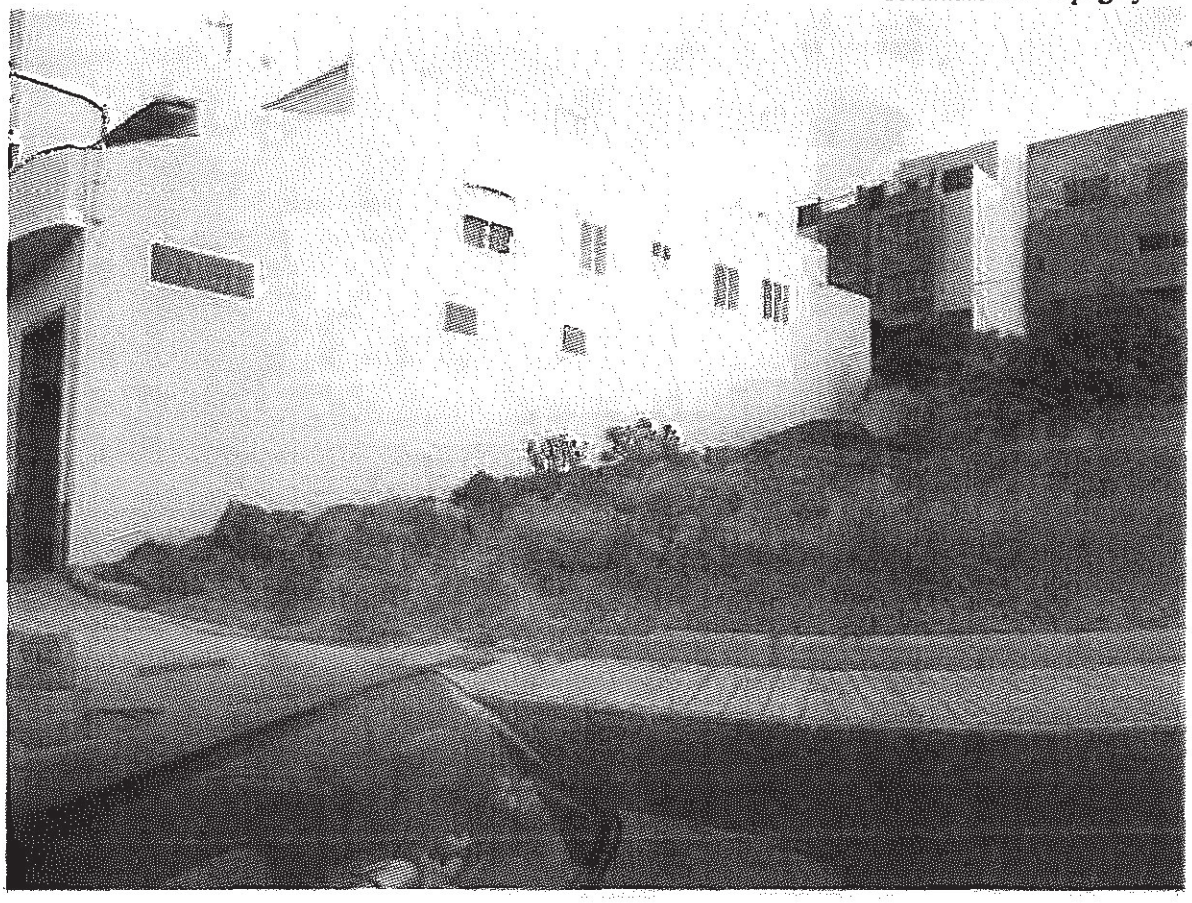
Trazado de calles Párroco Jorge Casero y Simón Cananeo.

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TECNICOS EN TOPOGRAFIA
LAS PALMAS
VISADOS
COLEGIADO: [illegible] VISADO: [illegible]-722
FECHA: 14 JULIO [illegible]

José Valentín Mateo Flores
Ingeniero Técnico en Topografía

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1346

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000052



Vista desde de calle Párroco Jorge Casero

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TECNICOS EN TOPOGRAFIA
LAS PALMAS
VISADOS
COLEGIADO: 9288 VISADO: VE2009-722
FECHA: 14 JULIO 2009

José Valentín Mateo Flores
Ingeniero Técnico en Topografía

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1387

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000053

PLANOS

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TECNICOS EN TOPOGRAFÍA
LAS PALMAS
VISADOS
COLEGIADO: [illegible] VISADO: [illegible]
FECHA: 14 JULIO 2009

José Valentín Mateo Flores
Ingeniero Técnico en Topografía

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1348

AYUNTAMIENTO DE LAS VALLAS
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000054

SOLO cartografía catastral



Ayuntamiento de Las Palmas
Órgano de Gestión Presupuestaria
1348

138-98

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
OFICINA DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA
1 0 FEB 2011
REGISTRO GENERAL
E N T R A D A
Nº 24661

00007

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ASUNTO: INACTIVIDAD ADMINISTRATIVA EN EXPROPIACIÓN

[redacted] domiciliada en la calle [redacted] bajo, C.P. 35018 de este Término municipal, ante este ayuntamiento se dirige y,

EXPONE:

1) Que con fecha 5 de Noviembre de 2010 y bajo nº de registro de entrada 180260 presenta escrito de **COMUNICACIÓN** del incumplimiento por inactividad de esta administración del inicio del proceso de expropiación forzosa, en aplicación del articulo 163, titulo IV, del R. D. 1/2000 de 8 de Mayo de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, hacia una parcela propiedad de la exponente situada en Isla Perdida, calle Párroco Jorge Casero, nº 2, de esta ciudad, Expropiación realizada por vía de hecho.
2) Que habiéndo advertido de la demora y transcurridos dos meses desde la formulación, sin que se haya notificado por esa administración competente la correspondiente hoja de aprecio,

En aplicación de la vigente reglamentación, **se formula** por la titular, Dña. [redacted], la correspondiente **HOJA DE APRECIO** con la valoración del bien expropiado por medio del anexo informe técnico redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente,

SOLICITANDO, con la presentación del presente, la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la ley, en aplicación del apartado 2 del artículo 163 del R.D. 1/2000 de 8 de Mayo, de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

Las Palmas de Gran Canaria a 21 de Enero de 2011.

[redacted]

Fdo.: [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1350

ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P. [redacted] ARQUITECTO
Residencial 7 Cañones. Oficina. 35450. Sta. Mª de Guía. Gran Canaria. Tfno/Fax: (928) 55 14 11. e-mail: bogarq@coac-lpa.com

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
1983
000072

P 1 de 30 ID 11-0057211-002-08371
Informe/Certificado
E 11-92476-860

VALORACIÓN DE SUELO POR DIFERENCIAL

ENTRE PARCELA ESCRITURADA Y RESTO DE PARCELA RESIDUAL OBJETO DE OCUPACIÓN POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANA.

SOLICITANTE: Dña. [redacted]

[redacted]

DOMICILIO: C/[redacted], Nº 50. C.P. 35018. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

SITUACIÓN DEL BIEN: C/. PÁRROCO JORGE CASERO, S/N., ISLA PERDIDA. PILETAS. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

FECHA: ENERO 2011.

Nº DE EXPEDIENTE BOGARQ: 475LP.

ARQUITECTO REDACTOR: ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P.
[redacted]
ARQUITECTO SUPERIOR)

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS • DEMARCACION DE GRAN CANARIA
Nº 10164 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1351

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000073

P 2 de 30 D 11-0057211-002-08371
Informe/Certificado
E 11-02478-960

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

1.- CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL BIEN.
2.- DESCRIPCIÓN Y TASACIÓN.
3.- DOCUMENTACIÓN APORTADA.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1352

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS * DEMARCACIÓN DE GRAN CANARIA
ARQ 10164 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P.

Residencial 7 Cañones. Oficina. 35450. Sta. Mª de Guía. Gran Canaria. Tfno/Fax: (928) 55 14 11. e-mail: bogarq@coac-lpa.com

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 1998

1.- CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL BIEN.

00004

[redacted]itecto en las especialidades de Edificación y Urbanismo, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, demarcación de Gran Canaria, con el número 1.422, adscrito a la Sociedad Unipersonal Profesional ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P., con número de inscripción de sociedad en el Consejo Superior de Arquitectos de España 10.184, con C.I.F. B-35498385 y domicilio profesional en Residencial 7 Cañones, oficina, C.P. 35450, del Término Municipal de Santa María de Guía, Gran Canaria.

Como síntesis del Informe realizado, en calidad, de profesional en libre ejercicio, de la finca registral de las Palmas de Gran Canaria, número 21.537, folio 180, libro 206, sección 3ª e inscripción 1ª del tomo 1985 del Registro de la Propiedad de las Palmas número cinco,

CERTIFICA, que el bien descrito en los apartados siguientes, SOLAR, tiene un valor de tasación equivalente a CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS (149.175'00 €), considerando como superficie del bien la de 221'00 m², según se determina en el levantamiento topográfico realizado al efecto y delimitado por los linderos establecidos por: la ejecución de las obras de infraestructura del vial (Norte y Oeste), por deslinde de 4'00 metros desde edificación colindante para calle peatonal (Escalinata) sin ejecutar (Este) y parcelas 54 y 55 del parcelario (Sur).
Como quiera que la superficie según escritura de compraventa establece una superficie de 330'00 m², existe, en consecuencia, una diferencia de 109'00 m², obtenido por diferencia entre resto de parcela libre residual y la escriturada, ocupada por la variación del trazado de la red viaria, siendo por tanto el valor de este diferencial de superficie de **SETENTA Y TRES MIL QUINIENTAS SETENTA Y CINCO EUROS (73.575'00 €).**

Todo cuanto se ha expuesto es, según nuestro mejor leal, saber y entender.

A los efectos oportunos, en Santa María de Guía, a 14 de Enero de 2011.

Fdo. JUAN VICENTE BOLAÑOS GARCÍA

ARQUITECTO

Pº 3 de 30 D 11-0057211-002-09371 Informe/Certificado

E 11-62478-960

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS * DEMARCACION DE GRAN CANARIA ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

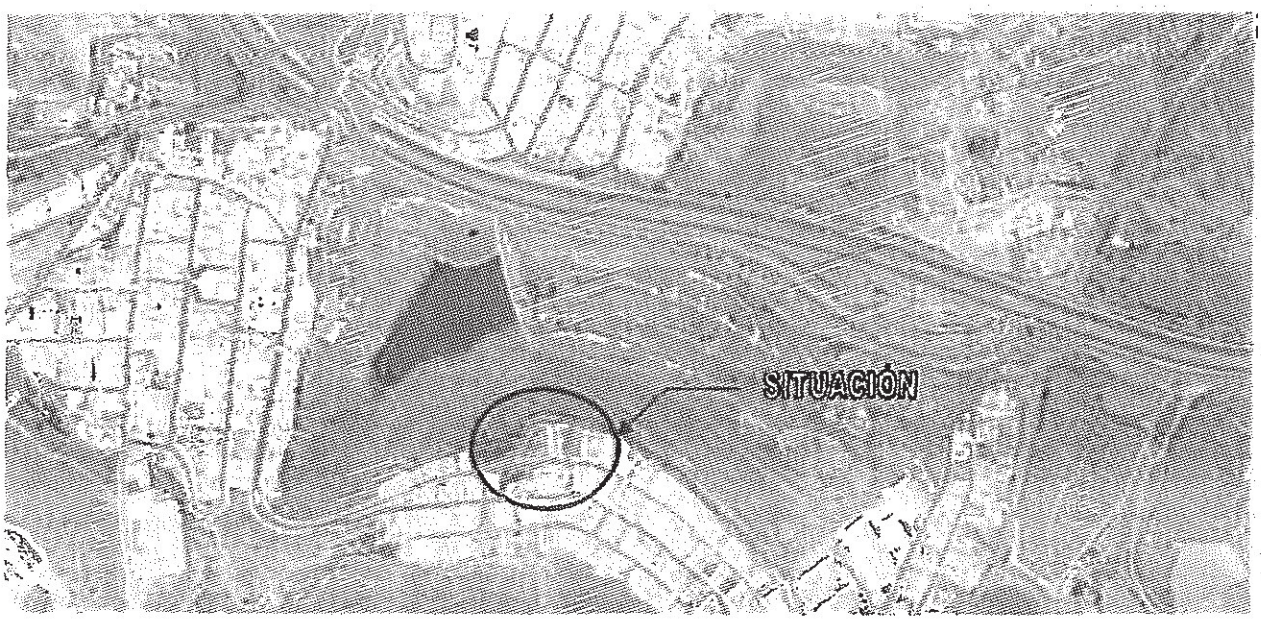
1353

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000075

2.- DESCRIPCIÓN Y TASACIÓN.

a) OBJETO:

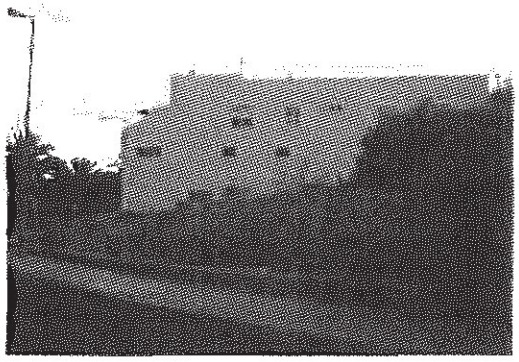
El presente, consiste en la valoración de suelo, Parcela o suelo edificable localizado en el sector de ISLA PERDIDA del municipio de las Palmas de Gran Canaria.



VISTA AEREA. SIN ESCALA.

Solar delimitado por vial público consolidado, calle Párroco Jorge Casero, s/n., con orientación Norte y Oeste, por peatonal sin consolidación, orientación Este y por parcelas edificable urbanas, orientación Sur,





Se dispone de inscripción registral en el Registro de la Propiedad número cinco de las Palmas de Gran Canaria, al folio 180 del libro 206 de la sección 3ª, finca número 21537 e inscripción 1ª del tomo 1985 con fecha 21 de Mayo de 1995. (Se adjunta copia en documentación aportada nº 1.)

b) SOLICITANTE:

La solicitud del presente informe-valoración es realizado por Doña [redacted], con D.N.I. 78.4[redacted]a.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1354

P 4 de 30 ID 11-0057211-002-09371 Informe/Certificado
E 11-92478-060
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS * DEMARCACIÓN DE GRAN CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P.

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

000076

c) DESCRIPCIÓN:

Solar sin edificar localizado en el barrio de Isla Perdida del extrarradio de la ciudad de las Palmas de Gran Canaria, con forma triangular y un único fuente medianero. El lado de mayor longitud con forma curva convexa da frente a la calle principal de transito rodado. Su localización es el vial de cota menor del núcleo, asentada en ladera de montaña. Su emplazamiento posibilita toda la abertura de la parcela al horizonte por ser la vía de acceso limitadora del núcleo urbano.
La parcela se encuentra desmontada a cota de calle en un 70% encontrándose la calle al 100% de ejecución de la infraestructura urbana propia.

P 5 de 30 D 11-0057211-002-08371 InformeCertificado

d) CARACTERÍSTICAS:

- **Ambientales:** La parcela presenta dos frentes de fachada, uno de ellos con forma curvilínea hacia calle de transito rodado y otro hacia calle peatonal en construcción.
- **Constructivos:** Parcela semidesmontada a altura de calle de acceso y dotada de toda la infraestructura urbana para disponer de condición de solar, es decir, acceso rodado pavimentado, encintado de aceras, red de aguas fecales, red de aguas pluviales , alumbrado público, red de energía eléctrica y red de telefonía.
- **Acabados del entorno:** El entorno se encuentra con alto nivel de acabados, tanto de vía rodada como del área de esparcimiento y jardinería en el frente de la parcela.
- **Equipamientos y comunicaciones de la parcela dentro del núcleo urbano de Isla Perdida:** El grado de dotación del núcleo de Isla Perdida es bajo, con un índice en el sector comercial bajo, dotación escolar bajo, índice de aparcamientos medio, deportivo bajo, equipamiento comunitario medio y de comunicación medio.
- **Calidad global:** La parcela, dentro de sus características y su morfología tiene una calidad ambiental alta y una calidad estructural y formal alta.

11-92478-960

e) SITUACIÓN URBANÍSTICA:

El Planeamiento de aplicación que desarrolla el área de ubicación de la parcela es el Plan General de Ordenación del Municipio de Las Palmas, el cual establece para la parcela en cuestión las características de ordenación más significativas siguientes:

- Suelo Urbano.
- Uso principal: Residencial.
- Ordenación de aplicación "b2" (Ordenanza de barrios)
- Aprovechamiento:
  - Dos plantas de altura.
  - Ocupación 100 %.
  - Edificabilidad 2 m²/m².

f) SUPERFICIACIÓN:

Del estudio realizado a la parcela se extraen las siguientes conclusiones:

- Superficie de parcela según escritura de propiedad = 330'00 m². (Documento aportado nº 1.)
- Superficie de parcela según certificación catastral =339'00 m². (Documento aportado nº 2.)
- Superficie de parcela según levantamiento topográfico realizado por técnico competente
- = 221'00 m². (Documento aportado nº 3.)

Como quiera que en el período de vida útil con condición de solar, la parcela en cuestión ha sufrido modificación en el planeamiento municipal que ha afectado a la alineación y deslinde entre límite de suelo urbano y límite de suelo público, esta, como consecuencia de la variación en el trazado curvilíneo de la formalización de la calle, se ha visto reducida en sus dimensiones netas.
Si despreciamos la superficie catastral y utilizamos la superficiación registral por ser la que parte de la matriz como parcela procedente de segregación, la superficie teórica de suelo equivale a 330'00 m².
Si partimos de la base existencial, la medición real a fecha reciente, según levantamiento topográfico adjunto, tenemos una superficie "in situ" de 221'00 m². Ello quiere decir que existe una diferencia de

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS · DEMARCACION DE GRAM CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1355

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000077

109'00 m² que han sido ocupados por la variación urbanística del trazado de la calle Párroco Jorge Casero, la cual, se pretende valorar en el presente informe.

a) TASACIÓN:

Partiendo de las premisas de clase de suelo, ubicación de suelo dentro de sectores de núcleos del extrarradio de calidad igual o similar, con igual grado de aprovechamiento y estableciendo pautas puntuales de calidad propias del propio solar y de su entorno y ateniéndonos a la calidad de mercado actual y calidad de tendencia de mercado con establecimiento de media aritmética de precios en parcelas de características iguales o similares, se establece un valor por comparación de mercado de .....675'00 €/m².

Consecuentemente estableceremos para la presente certificación los dos valores propios de solar residual y de solar diferencial, siendo estos:

- Valor de solar residual, es decir, solar resultante neto = 221'00 m² x 675'00 €/m² =.....**149.175'00€.**
  (CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS.)

- Valor de solar diferencial, es decir, diferencial entre superficie de solar escriturado y solar neto = 109'00 m² x 675'00€/m² =.....**73.575'00 €.**
  (SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS SETENTA Y CINCO EUROS.)

Siendo en consecuencia el valor del solar ocupado por la variación de trazado de la red viaria de.....**73.575'00 €,**
SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS SETENTA Y CINCO EUROS.

Santa María de Guía, a 14 de Enero de 2.011.

Fdo. [redacted]

ARQUITECTO

Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1356

Pº 6 de 30 ID 11-005721 1-002-08371 Informe/Certificado
11-92478-980
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS * DEMARCACION DE GRAN CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
0077

Nº 7 de 30 D 11-0057211-002-08371
Informar/Certificado
E 11-92478-960
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS * DEMARCACION DE GRAN CANARIA
Arq 10184 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P.

3.- DOCUMENTACIÓN APORTADA. (COPIA DE ORIGINAL)

1. **Escritura de propiedad del suelo.**
2. **Certificación catastral.**
3. **Certificado de superficies. Levantamiento Topográfico.**

Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1357

CLASE 8.ª

5 PTA

CINCO PESETAS

OT4281148
000079

P 8 de 30 D 11-0057211-002-08371 Informe/Certificado

ESCRITURA DE RATIFICACION Y CONFIRMACION

DE SEGREGACION Y COMPRAVENTA

NUMERO: **CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE.**====

En Las Palmas, mi residencia, a diez y nueve de Diciembre de mil novecientos noventa.==========

Ante mi, [redacted] Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio.==========

C O M P A R E C E N :

DOÑA [redacted] mayor de edad, viuda, sus labores, de esta vecindad, con domicilio en la calle [redacted]rovista de D.N.I., numero [redacted]==========

Y de otra:==========

DON [redacted] mayor de edad, casado con Doña [redacted], comerciante, de esta vecindad, con domicilio en el Barrio de [redacted], numero [redacted]rovisto de D.N.I./N.I.F. numero [redacted]==========

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1358

E 11-92478-980
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS * DEMARCACION DE GRAN CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P.

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN VERIFICADA
000080
Nº 9 de 30 ID 11-0057211-002-06371
Informe/Certificado
Nº 11-92478-660
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS · DEMARCACION DE GRAN CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P.

INTERVIENEN todos, en su propio nombre y derecho.

Tiene a mi juicio, capacidad legasl bastante para formalizar la presente escritura de RATIFICACION Y CONFIRMACION DE SEGREGACION Y COMPRAVENTA, y en su virtud.==========

E X P O N E N:

I.- Que Doña [redacted] mas adelante se dira, de la siguiente finca:==========

RUSTICA.- TROZO DE TERRENO sito en el termino municipal de Las Palmas de Gran Canaria, antes de San Lorenzo.==========

Ocupa una superficie de quince hectareas.==========

Linda: al NORTE, con finca de los señores herederos de [redacted]; al PONIENTE y SUR, con resto de la finca matriz de donde se segrego perteneciente a la propia Doña [redacted] Carreras; y al NACIENTE, en parte, con carretera de Tamaraceite a San Lorenzo y en parte con solares de igual procedencia pertenecientes a Don [redacted] Don [redacted] otros.==========

TITULO.- El de segregacion, en escritura autorizada

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

CLASE 8ª

0T4281619

000081

por el Notario que fue de esta Ciudad Don [redacted] el dia 28 de Junio de 1971 al numero 1850 de su protocolo.==========

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad del Partido, Oficina numero Dos, libro 496, folio 31, finca numero 36.372.==========

CARGAS.- Segun manifiesta su propietaria, bajo su responsabilidad personal y advertida por mi de la transcendencia de esta declaracion, dicha finca se halla libre de cargas y gravamenes.==========

SITUACION ARRENDATICIA.- Manifiesta asimismo su propietaria, que dicha finca no esta arrendada ni cedida en aparceria, y que no ha hecho uso en los seis años anteriores del derecho reconocido en el Articulo 26, punto 1 de la Ley de Arrendamientos Rusticos de 31 de Diciembre de 1.980.==========

II.- Manifiestan los comparecientes, y sin que me lo acrediten documentalmente a mi el Notario, que mediante documento privado suscrito por los comparecientes, Doña [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1360

Pág 10 de 30 D 11-0057211-002-08371 Informe/Certificado
E 11-82478-950
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS · DEMARCACION DE GRAN CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P

y Don [redacted], el dia 30 de Mayo de 1.978, vendio al segundo, previa segregacion de la finca anteriormente descrita la siguiente:==========

URBANA.- PARCELA DE TERRENO propia para edificar, señalada con el numero 56 del Plano Parcelario, sita en el Barrio de Piletas, donde llaman Isla Perdida, termino municipal de esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.==========

Ocupa una superficie de trescientos treinta metros cuadrados.==========

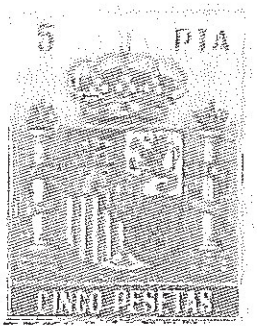
Linda: al NORTE y Poniente, con calle que llaman Trasera de Simon Cananeo, por donde no tiene numero de gobierno que la distinga; al SUR, con con las Parcelas numeros cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco del Plano Parcelario, que tambien forman parte de la finca matriz de donde esta procede; y al NACIENTE, con calle en Proyecto, por donde no tiene aun numero de gobierno que la distinga.==========

Como consecuencia de dicha segregacion la finca matriz quedo reducida en su superficie en los metros segregados, conservando los mismos linderos, ya que la misma se ha efectuado por el interior de la finca matriz.==========

III.- Manifiestan los comparecientes que dicha

P 11 de 30 D 11-0057211-002-08371 Informe/Certificado
E 11-52478-060
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS * DEMARCACION DE GRAN CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Organismo de Gestión Presupuestaria
1361





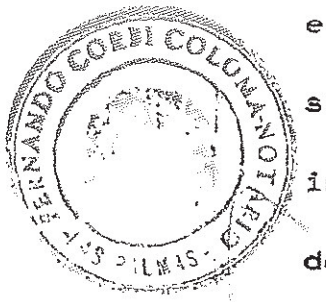
0T4281650



00008?

CLASE 8ª

parcela esta clasificada como Suelo Urbanizable Programado, sin que me lo acrediten documentalmente; no obstante, hago constar yo, el Notario, que el acto de segregacion efectuado en esta escritura esta sujeto a LICENCIA URBANISTICA, y no acreditandoseme a mi el Notario, su calificacion de urbana, se hace constar expresamente que esta finca esta o puede estar en situacion de IRREGULARIDAD, dando lugar a las infracciones que prevee la Ley 7/1.990, a la imposicion de las Multas e indemnizaciones que establece en sus Articulos 8, 45 y 53-65, a la responsabilidad del titular registral segun el Articulo 39 y al procedimiento excepcional de Urgencia que imponen los Articulos 30-36, de todo lo cual advierto, yo, el Notario, a las partes, no obstante insisten en este otorgamiento.==========



IV.- Hacen constar los comparecientes que el precio de venta de la finca segregada fue de **NOVENTA MIL PESETAS** al contado.==========

Dicha transmision se realizo libre de cargas y de



P 12 de 30 D 11-0057211-002-08371 Informe/Certificado
E 11-02478-960
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS * DEMARCACION DE GRAN CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P.

arrendamientos.==========

Asimismo hacen constar que sus circunstancias personales e intervencion son las mismas que en la referida fecha.==========

V.- Y deseando elevar a publico dicha compraventa previa segregacion, lo formalizan con sujeccion a las siguientes,==========

E S T I P U L A C I O N E S :

PRIMERA.- DOÑA [redacted] C[redacted] DON [redacted] ratifican y confirman la segregacion y compraventa de la finca descrita en el exponendo II de esta escritura procedente de la descrita bajo el exponendo I de la misma, cuya posesion ostenta la parte compradora desde la referida fecha del 30 de Mayo de 1.978, encontrandose dicha finca al dia de la fecha libre de todo tipo de cargas, gravamenes, asi como que no esta arrendada.==========

SEGUNDA.- Manifiesta Doña [redacted] los [redacted] haber recibido de la parte compradora la totalidad del precio objeto de dicha compraventa, o sea, la suma de **NOVENTA MIL PESETAS.**==========

TERCERA.- Todos los gastos e impuestos que se originen con motivo de esta escritura, sin excepcion de claxse alguna, incluso el municipal de Plus Valia,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria
1063
P 13 de 30 D 11-0057211-002-08371 Informe/Certificado
11-82478-98D
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS · DEMARCACION DE GRAN CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P

seran de la exclusiva cuenta de la parte compradora.====

CUARTA.- Manifiestan las partes contratantes que conocen la situacion fisica y juridica del terreno enajenado y especialmente su calificacion urbanistica, consintiendo expresamente el otorgamiento de esta escritura en los terminos en que se redacta. Ello no obstante si el trozo de terrenbo enajenado fuese incluido en un proyecto Urbanistico, y por tanto, hubiese de realizar obras de Urbanizacion la parte compradora viene obligada a abonar la parte proporcional que le corresponda en todos los gastos que ello origine.==========

AUTORIZACION Y OTORGAMIENTO

Asi lo dicen y otorgan libremente a mi presencia.==

Hechas las reservas y advertencias legales, en especial las fiscales, y de forma xpresa la advertencia de la disposicion adicionalk tercera, punto cuatro, de la Ley 8/1.989 de 13 de Abril, sobre las consecuencias fiscales de sus declaraciones o falsedad en documento publico.==========

Leida esta escritura de forma reglamentaria, la

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

1064

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
P 14 de 30 D 11-0057211-002-08371 Informe/Certificado
E 11-92478-960
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS · DEMARCACION DE GRAN CANARIA
Arq 10184 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P.

aprueban los comparecientes, se ratifican y firman conmigo el Notario.=========== 086

De haber identificdco a los señores otorgantes por medio de sus respectivos documentos personales de Identidad exhibidos y reseñados; y, de todo lo demas expresado en este instrumento publico que va extendido sobre cuatro folios de clase octava, serie OT. numeros 4209384, 4209385, 4209386 === y en el presente. yo, el Notario, doy fé.= Siguen las firmas de los comparecientes.= Signado.= F. [redacted] = Rubricados y Sellado.==========

ES PRIMERA COPIA DE SU MATRIZ, QUE BAJO EL NUMERO QUE ENCABEZA, OBRA EN MI PROTOCOLO GENERAL CORRIENTE DE INSTRUMENTOS PUBLICOS Y A SOLICITUD DE LA PARTE COMPRADORA, LA EXPIDO EN CUATRO FOLIOS DE OCTAVA CLASE, SERIE OT., NUMEROS: 4281648 Y LOS TRES SIGUIENTES EN ORDEN, EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, EL OCHO DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO. DOY FE, ASI COMO DE QUE A LA PRESENTE SE ACOMPAÑA UN FOLIO DE OCTAVA CLASE, SERIE OT., NUMEROS: 4281780, PARA LAS ANOTACIONES DEL PAGO DE IMPUESTO E INSCRIPCION REGISTRAL.=

Valor declarado

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1365

P 15 de 30 D 11-0057211-002-08371 Informe/Certificado
11-92478-960
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS * DEMARCACION DE GRAN CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P.

5 PTA

CINCO PESETAS

0T4281780

CLASE 8.ª

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

000087

IMPUESTO GENERAL SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

Liquidación N.º T 859 de 1.97 30-5-78.

D. [redacted]

ha ingresado la cantidad de [illegible] pesetas

concepto _____ tarifa n.º 321

al 8,20 por ciento, según carta de pago número 159262

COMUNIDAD AUTONOMA DE CANARIAS
CONSEJERIA DE HACIENDA
TRANSMISIONES PATRIMONIALES
LAS PALMAS

01 MAR. 1991

El Jefe de la Sección

CORDI COLOMA - NOTARIO

Por declaración-liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al presente documento ha sido ingresada la cantidad de $ 577 pesetas según carta de pago número 159929 de 15.3.91. El interesado ha presentado copia del documento que se conserva en la Oficina de comprobación de [illegible] y [illegible], rectificación práctica de la liquidación o [illegible] complementarias que procedan."

Las Palmas de G. G. a, de 20 MAR. de 1.98

El Jefe de la Sección.

COMUNIDAD AUTONOMA DE CANARIAS
CONSEJERIA DE HACIENDA
TRANSMISIONES PATRIMONIALES
LAS PALMAS

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1366

P 16 de 30 D 11-0057211-002-08371 Informe/Certificado
E 11-92478-960
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS * DEMARCACION DE GRAN CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P.

AYUN. AMB...
DE
...PALMA DE G...

...sobre el incremento del valor de
...y tasa de equivalencia

...1117/91 ... el
...204.91 ...
...5274
230491 ... #97991-#

70

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS NUMERO CINCO
...el precedente documento al folio 180 del libro 206 de la
...3ª, finca núm. 21.537 e inscripción 1ª Tomo 1985
...Las Palmas de Gran Canaria 21 de Marzo de 1991
EL REGISTRADOR

N/Arcel. 11373 BASE. ☐ DECLAR. ☐ FISCAL ☐ VPO ☐ DA. 3.ª Ley 8/89 Hnos.
#25.600# fiscal.-

El ac... ...scripción
1ª anterior ...ANISTICA
y n...
se...
fi...
IR...
no...
de...
esta...
respo...
segu...
ciona...
30-36...
nisti...
Las P... 21 Marzo 1991

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO CINCO
ALFONSO ZABALETA ARIAS
LAS PALMAS DE G.C.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1367

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000088

P 17 de 30 B 11-0057211-002-08371
Informe/Certificado

E 11-92478-960

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS * DEMARCACION DE GRAN CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS - DEMARCACIÓN DE GRAN CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARO, S.L.P.

NOTAS MARGINALES

Informe/Certificado

P 18 de 30 D 11-0057211-002-08371

INSCRIPCIONES

E 11-82478-860

SEGREGACION. VENTA

Afecta por dos años al pago de la liquidación que por el Impuesto, en su caso, proceda, habiendo sido satisfecha la cantidad de 577 pesetas por autoliquidación. Las Palmas de Gran Canaria 21 de Mayo 1.991.

El acto a que se refiere la inscripción adjunta está sujeto a LICENCIA URBANISTICA y no habiéndose acreditado su obtención se hace constar expresamente que esta finca está o puede estar en situación de IRREGULARIDAD, dando lugar las infracciones, que prevé la Ley 7/1990, a la imposición de las multas e indemnizaciones que establece en sus arts. 8, 45 y 53-65, a la responsabilidad del titular registral, según el art. 39, y al procedimiento excepcional de urgencia que imponen los arts. 30-36. La LEGALIDAD de la situación urbanística de esta finca NO se acredita.

Las Palmas, a 21 de Mayo de 1991.

cincuenta y seis del plano parcelario, sito en el barrio de Piletas, donde llaman Isla Perdida, término municipal de esta Ciudad. Ocupa una superficie de trescientos treinta metros cuadrados. Linda: al Norte y Poniente, con calle que llaman Trasera de Simón Cananeo, por donde no tiene número de gobierno que la distinga; al Sur, con las parcelas números cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco del plano parcelario, que también forman parte de la finca matriz de donde esta procede; y al Naciente, con calle en proyecto, por donde no tiene aún número de gobierno que la distinga. Esta finca se forma por segregación de la que con el número 36.372 obra al folio 31 del Libro 496. Afecta a la servidumbre que se indica en la inscripción primera de dicha finca. Doña María de [redacted] [redacted]as, mayor de edad, viuda, sus labores y de esta vecindad; es dueña de la finca de donde esta procede según la inscripción primera de la misma. Mediante documento privado suscrito en esta Ciudad el treinta de Mayo de mil novecientos setenta y ocho, Doña [redacted] del [redacted] [redacted] previa segregación de esta como independiente, la VENDIO a Don [redacted] el precio de noventa mil pesetas. Y ahora la Doña María de los [redacted] lo [redacted] mayor de edad, casado con Doña [redacted] [redacted] comerciante y de esta vecindad; domiciliado en el Barrio de [redacted] calle [redacted] número [redacted] con D.N.I. y N.I.F. [redacted] manifiestan que el precio de dicha venta ha sido recibido, y RATIFICAN Y ELEVAN A PUBLICO el referido documento [redacted] [redacted] [redacted] inscribo a favor de Don [redacted] [redacted] [redacted], su título de compra de esta finca, con carácter presuntivamente ganancial. Así resulta de la escritura otorgada en esta Ciudad el diecinueve de Diciembre de mil novecientos noventa ante el Notario Don [redacted] [redacted] presentada a las doce y cuarenta y cinco horas del dos de Mayo último, asiento número 1.920-23, folio 257 vuelto del Diario 14. Pagado impuesto y archivadas cartas de pago con los números 2.107 y 2.108. Las Palmas de Gran Canaria, veintiuno de Mayo de mil novecientos noventa y uno.-

Esta finca se halla Libre de Cargas. Expedida la presente fotocopia en fecha de hoy. Las Palmas de G.C. a diecinueve de Abril de 1.995.-

REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE CANARIAS

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1368

MINISTERIO DE HACIENDA

GERENCIA DEL CATASTRO DE CANARIAS - LAS PALMAS

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES URBANOS
Municipio de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Provincia de LAS PALMAS

Expediente : 30436.35/11 de fecha 13/01/2011 - Nº Documento 1332236
Solicitante del Certificado : GARCIA GARCIA ANGELINA MARIA
N.I.F.: 78468395P
Uso del Certificado : AYUNTAMIENTO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2672314DS5027S0001MU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SIMON CANANEO 2 Suelo
35018 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif.
AÑO CONSTRUCCIÓN:
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

VALOR SUELO (€)	VALOR CONSTRUCCIÓN (€)	VALOR CATASTRAL (€)	AÑO VALOR
21.804,03	0,00	21.804,03	2011

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	NIF
[redacted] ANO HERNANDEZ FER	[redacted]

39018 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

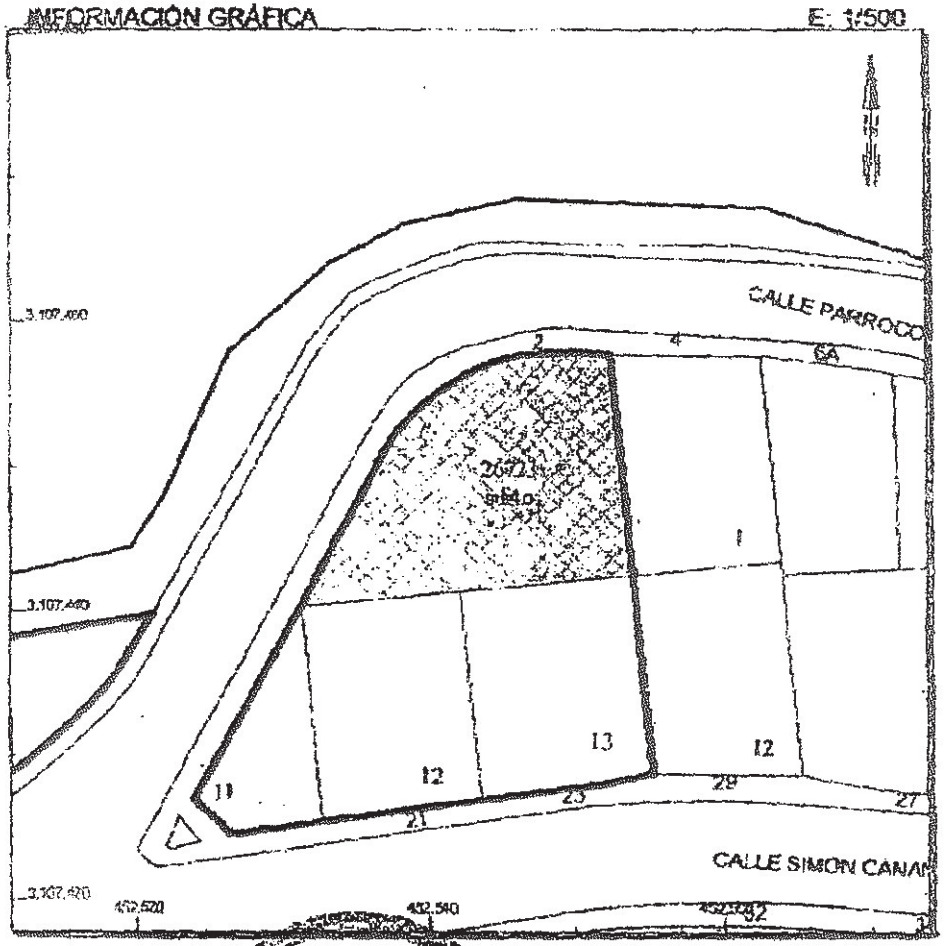
DERECHO
100% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL SIMON CANANEO 2
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE SUELO (m²)	TIPO DE FINCA
0	339	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia en la fecha de su expedición.

En Las Palmas, a jueves, 13 de enero de 2011
LA GERENTE REGIONAL

432.560 Coordenadas UTM en metros
Límite Zona Verde
Aceras
Mobiliario

E 11-92478-960

P 35018 30 D 11-0057211-002-08371
Fdo: CRISTINA MENDOZA GONZAL

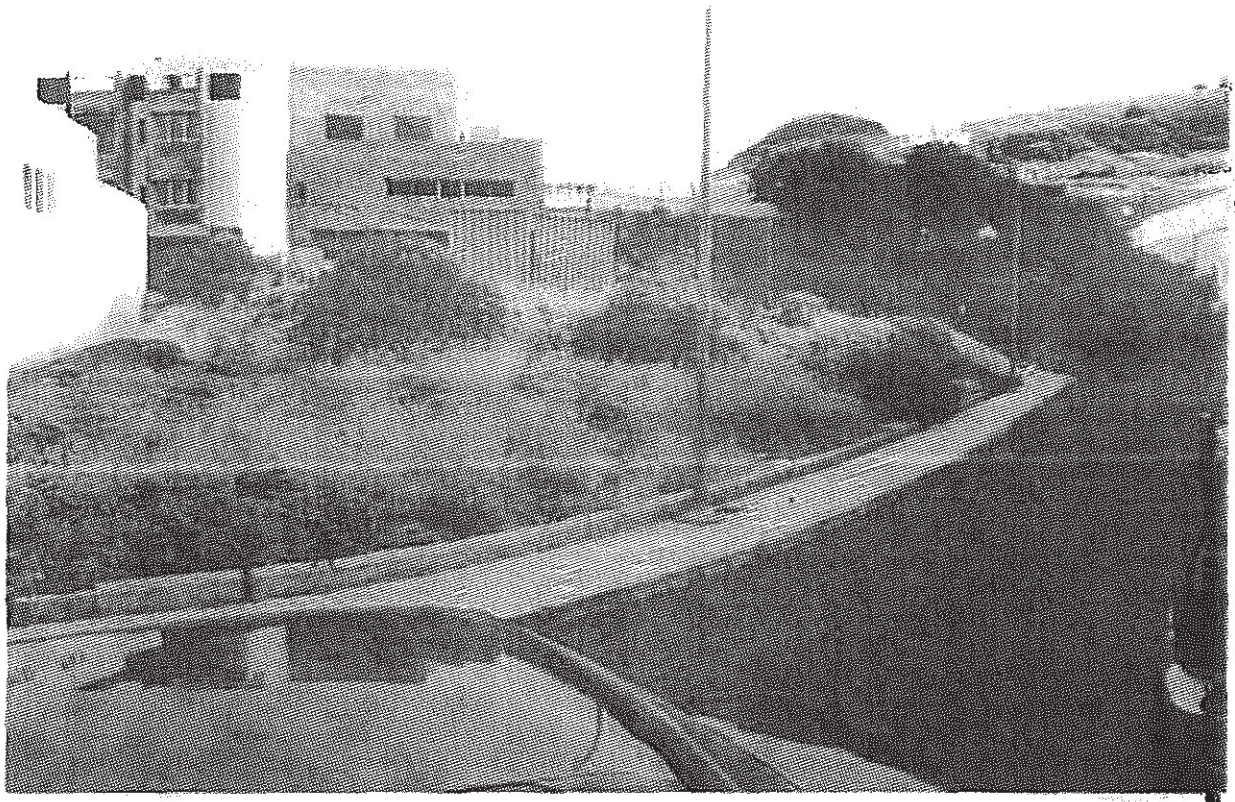
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organismo de Gestión Presupuestaria

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS - DEMARCACION DE GRAN CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P.

136

P 20 de 30 D 11-0057211-002-08371
Informe/Certificado

MEDICIÓN DE PARCELA EN "ISLA PERDIDA"



E 11-82478-960

T.M. LAS PALMAS

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TECNICOS EN TOPOGRAFIA LAS PALMAS
VISADOS
COLEGIADO: [illegible] VISADO: [illegible]-722
FECHA: 14 JULIO [illegible]

Autor:	José Valentín Mateo Flores. *Ingeniero Técnico en Topografía*
Peticionario:	Doña [redacted]

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
ARQ 10184 ARQUITECTURA BONARQ, S.L.P.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1370

P 21 de 30 D 11-0057211-002-08371 Informe/Certificado

MEMORIA

Medición de Parcela en "Isla Perdida"
Término Municipal de LAS PALMAS.

1. OBJETO

El objeto de este trabajo es la obtención de un Levantamiento Topográfico de un solar situada en Isla Perdida, Tamaraceite en el Término Municipal de Las Palmas.

Tiene como objeto la medición y encaje del terreno del terreno.

11-92478-980

2. INTRODUCCIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO

El levantamiento topográfico se realizó a petición de la propietaria de dicha parcela, Doña [redacted] con DNI [redacted] el fin de tener un claro reflejo de las dimensiones y la ubicación de ésta, así como de los detalles de importancia que pudiera contener.

"La propietaria nos muestra los límites de la parcela y da fe de ellos en presencia del Ingeniero Técnico en Topografía".

La toma de datos se llevó a cabo con los medios y métodos topográficos clásicos que se consideraron oportunos con relación al objeto del trabajo. Teniendo en cuenta la orografía del terreno y la visibilidad que había, la parcela se observó desde una estación.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS • DEMARCACION DE GRAN CANARIA
Arq. 10184 ARQUITECTURA BOGARO, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS TOPOGRÁFICOS LAS PALMAS
VISADO
COLEGIADO VISADO
FECHA

José Valentín Mateo Flores
Ingeniero Técnico en Topografía

1071

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000093

Se comenzó orientando al Norte el aparato topográfico con brújula. La finalidad de orientar el trabajo, es la de situar cada uno de los colindantes con respecto a nuestra parcela.

El Levantamiento se observó con una estación total (*TCR-805 de Leica*) de 15^{cc} de precisión angular y con una desviación estándar, en lo que al distanciómetro se refiere, de 2mm + 2 ppm. Las lecturas sobre las alineaciones de las edificaciones existentes y de otros detalles de importancia se realizaron con medición láser incorporada al mencionado aparato.

La escala que se adoptó para dicho levantamiento topográfico fue la 1:300.

La toma de datos se realizó tomando las viviendas y muro que delimitan el solar, además de algunos datos de referencia como la carretera. En total se tomaron 75 puntos para definir la parcela.

Para encajar la superficie de la propiedad hubo que consultar las dimensiones en los antiguos planos parcelarios del las parcelas colindantes, así se dejaron los catorce metros de fondo que poseen los solares que lindan al sur, y los cuatro metros al este que representa una calle en proyecto parcelario pero que en la actualidad, según plano del Ayuntamiento no se va a ejecutar.

A esta memoria se le añaden los siguientes planos:

- -Plano de Situación y Emplazamiento
- -Plano de Superficie de cada parcela
- -Plano de encaje catastral
- -Plano de Levantamiento topográfico

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TECNICOS EN TOPOGRAFIA
LAS PALMAS
VISADOS
COLEGIADO: [illegible] VISADO: [illegible]
FECHA: 14 JULIO [illegible]

P 22 de 30 D 11-0057211-002-08371 Informe/Certificado
E 11-92478-060
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS * DEMARCACION DE GRAN CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARD, S.L.P.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1372

3. SUPERFICIE Y LINDEROS

Tras realizar el levantamiento planimétrico y los correspondientes cálculos en gabinete y remitiéndonos a los planos adjuntos, concluimos que:

SOLAR: Está situado en la Calle Párroco Jorge Casero nº 2 y posee una superficie de 221 m^2

Los linderos de la parcela también fueron aportados por el propietario y serían los siguientes:

- ***Al norte:*** Con calle Párroco Jorge Casero.
- ***Al sur:*** Con parcelas número cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco del parcelario.
- ***Al naciente o este:*** Con calle en proyecto.
- ***Al Poniente:*** Con calle Párroco Jorge Casero.

4. REFERENCIA CATASTRAL

Según la oficina Virtual del Catastro, el SOLAR ocupa la siguiente parcela catastral:

Referencia catastral: 2672314DS5027S0001MU

CL SIMON CANANEO 2 Suelo LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 35018-LAS PALMAS

Por lo que en conclusión, y para que conste a los efectos oportunos, es por lo que firmo el presente documento en:

Gáldar, a 20 de junio de 2009

D.[redacted]

[redacted]

Colegiado nº: 5[redacted]

José Valentín Mateo Flores
Ingeniero Técnico en Topografía

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS EN TOPOGRAFÍA LAS PALMAS
VISADOS
COLEGIADO: 5280 VISADO: [illegible]
FECHA: 14 JULIO [illegible]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1373

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS "DEMARCACION DE GRAN CANARIA" ARQ. 10184 ARQUITECTURA BOGARO, S.L.P.
Informe/Certificado
P 23 de 30 D 11-00572 11-002-0837
E 11-92476-960

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIAS
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000095

P 24 de 30 D 11-005721I-002-0837
Informe/Certificado

FOTOGRAFÍAS

E 11-92478-860

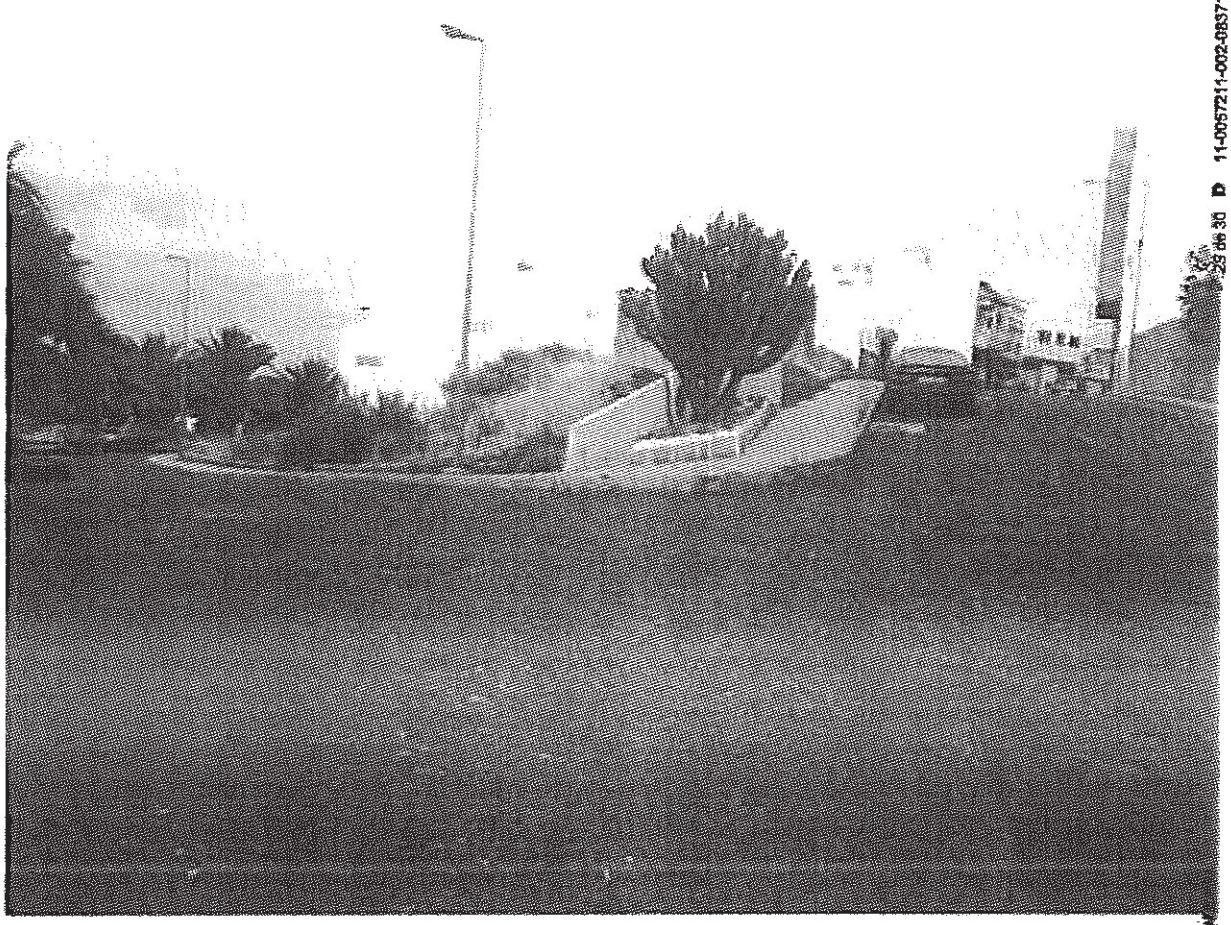
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS • DEMARCACIÓN DE GRAN CANARIA
Arq 10184 ARQUITECTURA&OGARO, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TECNICOS EN TOPOGRAFIA
LAS PALMAS
VISADO
COLEGIADO: [illegible] VISADO: [illegible]
FECHA: 14 JULIO 2009

José Valentín Mateo Flores
Ingeniero Técnico en Topografía

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1374

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000096



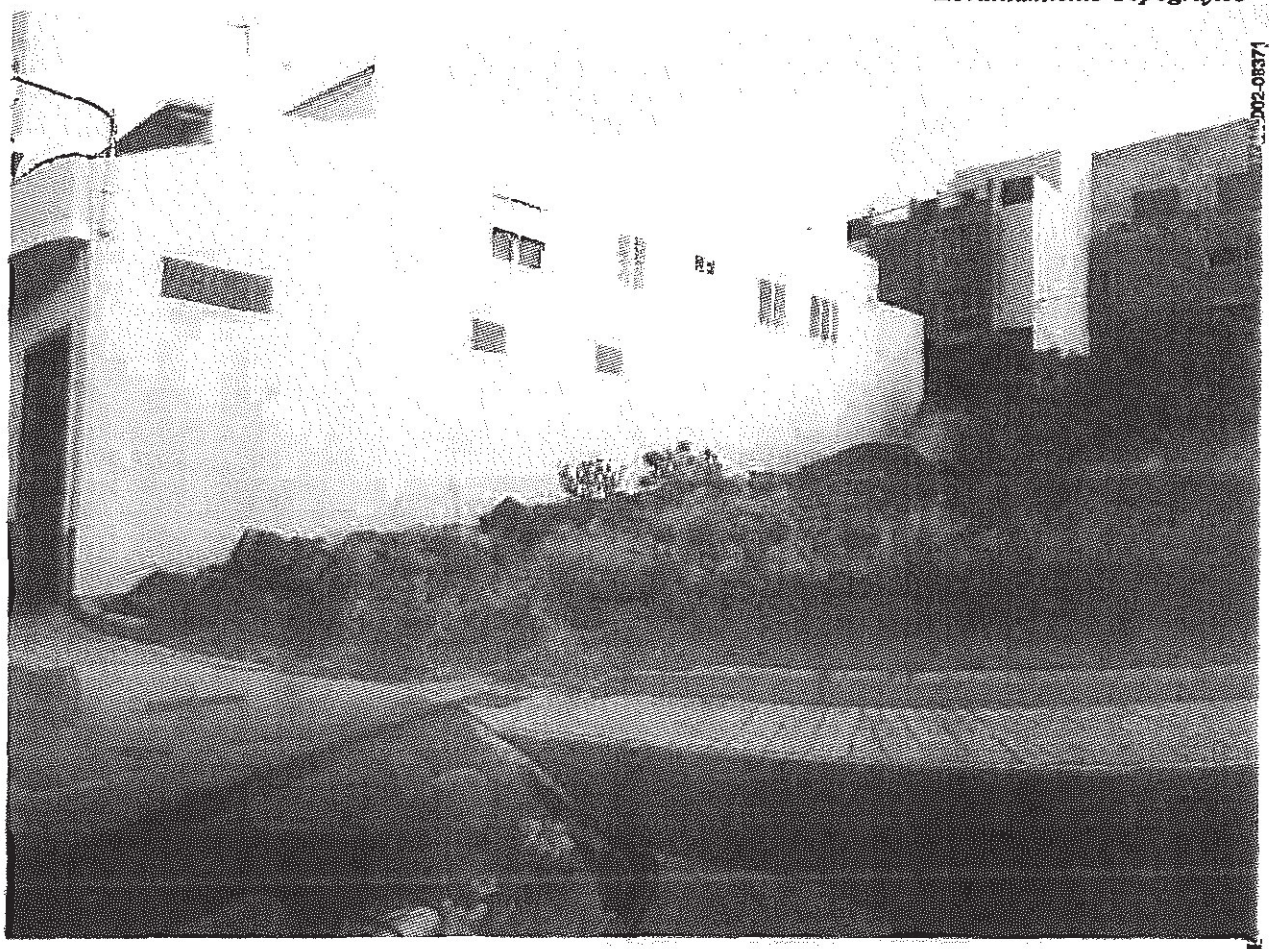
Trazado de calles Párroco Jorge Casero y Simón Cananeo.

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TECNICOS EN TOPOGRAFIA
LAS PALMAS
VISADOS
COLEGIADO: [illegible] VISADO: [illegible]
FECHA: 14 JULIO [illegible]

José Valentín Mateo Flores
Ingeniero Técnico en Topografía

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS • DEMARCACION DE GRAN CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARD, S.L.P.
E 11-92478-960
29 de 30 D 11-0057211-002-08371
Informe/Certificado
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1375

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
ÓRGANO DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000093



Vista desde de calle Párroco Jorge Casero

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TECNICOS TOPOGRAFIA LAS PALMAS
VISADOS
COLEGIADO: [illegible] VISADO: [illegible]
FECHA: 14 JULIO [illegible]

José Valentín Mateo Flores
Ingeniero Técnico en Topografía

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1376

Informe/Certificado 002-05371
11-92479-880
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS · DEMARCACION DE GRAN CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P.

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
1960
000098

P 27 de 30 D 11-0057211-002-0837
Informe/Certificado

PLANOS

E 11-92478-960

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS · DEMARCACION DE GRAN CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARQ, S.L.P

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TECNICOS EN TOPOGRAFIA
LAS PALMAS
VISADOS
COLEGIADO: 8288 VISADO: VE2008-722
FECHA: 14 JULIO 2008

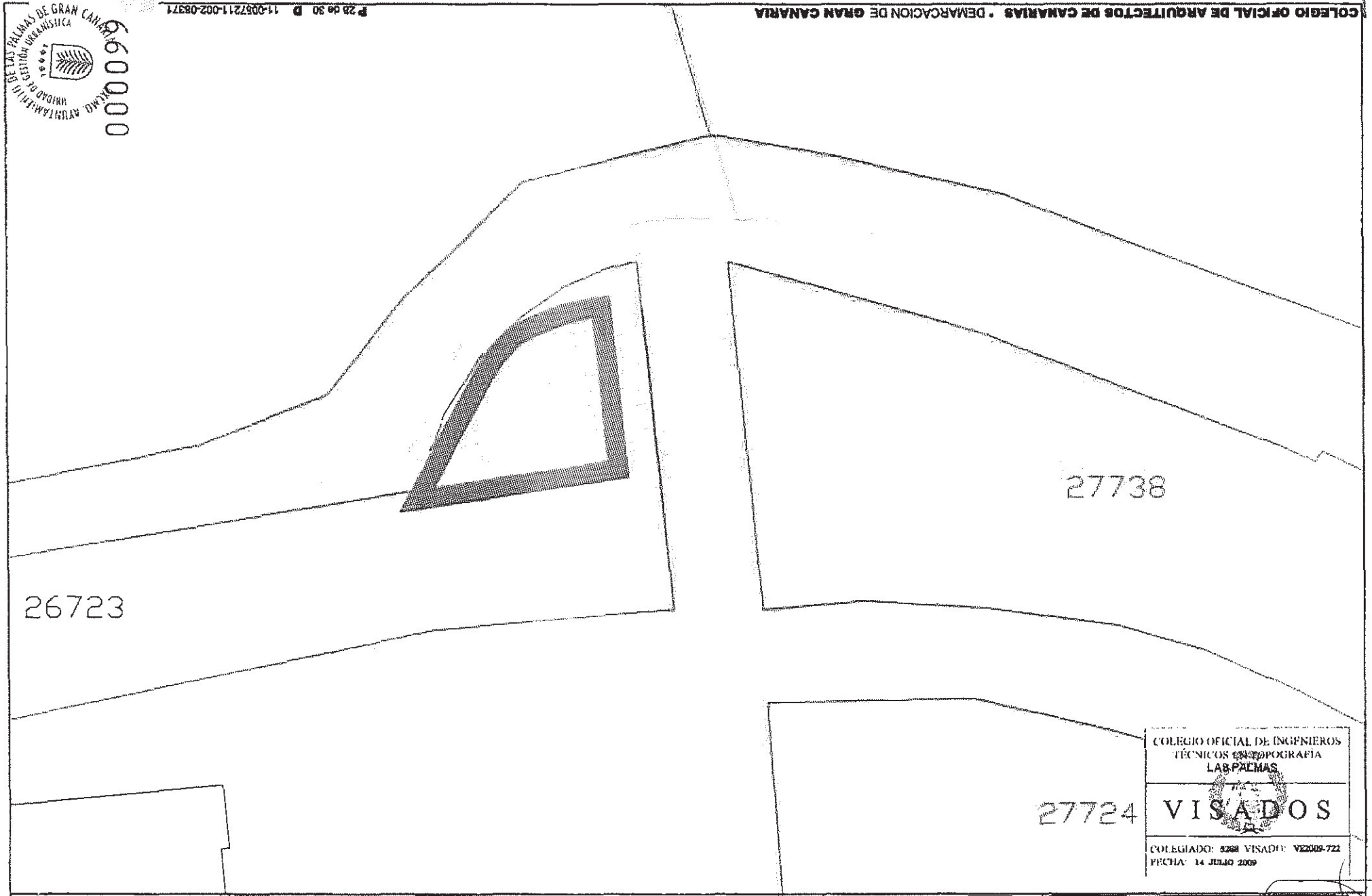
José Valentín Mateo Flores
Ingeniero Técnico en Topografía

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Fiscalización Presupuestaria

1377

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS • DEMARCACION DE GRAN CANARIA
ARQ 10184 ARQUITECTURA BOGARO, S.L.P.
E 11-92476-960
Informe/Certificado
P 28 de 30 D 11-0057211-002-08371

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
000096



COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS EN TOPOGRAFÍA
LAS PALMAS
VISADOS
COLEGIADO: 5288 VISADO: VE2009-722
FECHA: 14 JULIO 2009

Escala:	Escala gráfica:	Las Palmas de G.C.	Situación: T.M. LAS PALMAS	José Valentín Matos Flores Ingeniero Técnico en Topografía Colegiado nº: 5288	Firma:	DOÑA ANGELINA GARCÍA GARCÍA
1:500		Fecha: 20-06-2009	Trabajo: vivienda en "C/ Pé[illegible] Jorge Cazero nº2"			ENCAJE CATASTRAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria
1078

ENTRADA
2016 - 82646 31/05/2016
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
T006754ad10a1f102[illegible]e03c8050d286
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeek[illegible]ica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T006754ad10a1f102f307e03c8050d286

10018/EXP

Gobierno de Canarias
Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad
Secretaría General Técnica
Comisión de Valoraciones de Canarias

Mª Guayarmina Quintana López, Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias, **CERTIFICA:**

Que el día 17 de Mayo de 2016, se reúnen en el Edificio de Usos Múltiples I de Las Palmas de Gran Canaria los siguientes miembros de la Comisión de Valoraciones de Canarias: Dña. [redacted]

[redacted] asisten a la reunión por videoconferencia desde la sede de la Viceconsejería de los Servicios Jurídicos.

En el punto 6 del Orden del día participa como vocal Doña Ana Mª Fernández Palacios, arquitecta del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

"6.-EXPTE. 63/2011 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UNA PARCELA SITUADA EN LA CALLE PÁRROCO JORGE CASERO, S/N, ISLA PERDIDA, BARRIO DE PILETAS, TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

En este punto del orden del día participa como vocal Doña Ana Mª [redacted]uitecta del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Examinada la propuesta de la ponencia se acuerda por mayoría, con el voto en contra de la [redacted] el justiprecio de de una parcela situada en la calle Párroco Jorge Casero, s/n, Isla Perdida, barrio de Piletas, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria es de VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS (29.843,18 €), cifra a la que hay que aplicar el 5% en concepto de premio de afección, por lo que asciende a **TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (31.335,33 €)**, en los términos del **Anexo V** de este acta.

ANEXO V

Expte. 63/2011

ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS DE 17 DE MAYO DE 2016, DEL JUSTIPRECIO DE UNA PARCELA SITUADA EN LA CALLE

Edificio Servicios Múltiples I – 5ª planta
C/ Profesor Agustín Millares Carló, 22
928 115 227 /231 928 307 015 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 31/05/2016 13:40

1375

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T006754ad10a1f102f307e03c8050d286

PÁRROCO JORGE CASERO, S/N, ISLA PERDIDA, BARRIO DE PILETAS, TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El 5 de noviembre de 2010, [redacted] propietaria de una parcela con una superficie, según descripción registral de 330 m², situada en la calle, denominada en su momento, trasera de Simón Cananeo sin número de gobierno, Isla Perdida del Barrio de Piletas, en el Término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria, presenta escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, debido a que han transcurrido los plazos previstos en el artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, desde que fuera aprobado el Plan General de Ordenación del municipio de Las Palmas de Gran Canaria y en ejecución de las obras del "Proyecto de obras ordinarias en Isla Perdida, 5º fase. Modificado Plan Extraordinario de Inversiones de carácter municipal".

En el escrito referenciado se hace constar lo siguiente:

> *"...2.- El solar catastrado con referencia 2672314DS502750001MU posee una superficie, según ficha catastral de 339 m²...*
>
> *...7.- Que según el Plan General de Ordenación del municipio, con aprobación definitiva del 26 de diciembre de 2.000 y las Directrices de Ordenación General, de abril de 2009, el trazado de la curva de remate de la calle trasera de Simón Cananeo, hoy Párroco Jorge Casero, invade la parcela de la abajo firmante.*
>
> *8.- Que con fecha 25 de octubre de 1.999, según acta de comienzo de obra se ejecutan las obras del "Proyecto de Obras ordinarias en Isla Perdida, 5º fase. Modificado Plan Extraordinario de Inversiones de carácter municipal", con plano descriptivo del trazado de alineaciones de este proyecto...se inician las obras ocupando parte de la parcela de la abajo firmante.*
>
> *...10.- Que en la actualidad la parcela se encuentra delimitada en su frente Norte y Oeste por calle con infraestructura urbana consolidada.*
>
> *...12.- Que por diferencia de superficie entre la escriturada (330 m²) y la topográfica (221 m²) existe una diferencia de 109 m² que ha sido expropiada por la ejecución de obras promovidas por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria."*

Segundo.- El **10 de febrero de 2011** Doña Angelina García García presenta escrito en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que en virtud del artículo 163.2 del TRLOTCENC, formula hoja de aprecio que asciende a la cantidad total de setenta y tres mil quinientos setenta y cinco euros (73.575,00€).

De dicha hoja de aprecio se traslada lo siguiente:

> *"...e) **SITUACIÓN URBANÍSTICA:***

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora:
31/05/2016 13:40

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T006754ad10a1f102f307e03c8050d286

1380

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T0067754ad10a1f1102f307e03c8050d286
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T0067754ad10a1f1102f307e03c8050d286

El Planeamiento de aplicación que desarrolla el área de ubicación de la parcela es el Plan General de Ordenación del Municipio de Las Palmas, el cual establece para la parcela en cuestión las características de ordenación más significativas siguientes:

-Suelo Urbano.
-Uso principal: Residencial.
-Ordenación de aplicación "b2" (Ordenanza de barrios)
-Aprovechamiento:
-Dos plantas de altura.
-Ocupación 100 %
-Edificabilidad 2m²/m².

f) SUPERFICIACIÓN:

Del estudio realizado a la parcela se extraen las siguientes conclusiones:

- Superficie de parcela según escritura de propiedad = 330,00 m² ...
- Superficie de parcela según certificación catastral = 339,00 m²...
- Superficie de parcela según levantamiento topográfico realizado por técnico competente = 221,00 m²...

Como quiera que en el período de vida útil con condición de solar, la parcela en cuestión ha sufrido modificación en el planeamiento municipal que ha afectado a la alineación y deslinde entre límite de suelo urbano y límite de suelo público, esta, como consecuencia de la variación en el trazado curvilíneo de la formalización de la calle, se ha visto reducida en sus dimensiones netas.

Si despreciamos la superficie catastral y utilizamos la superficiación registral por ser la que parte de la matriz como parcela procedente de segregación, la superficie teórica de suelo equivale a 330,00 m².
Si partimos de la base existencial, la medición real a fecha reciente, según levantamiento topográfico adjunto, tenemos una superficie "in situ" de 221,00 m². Ello quiere decir que existe una diferencia de 109,00 m² que han sido ocupados por la variación urbanística del trazado de la calle Párroco Jorge Casero, la cual, se pretende valorar en el presente informe.

g) TASACIÓN:

Partiendo de las premisas de clase de suelo, ubicación de suelo dentro de sectores de núcleos del extrarradio de calidad igual o similar, con igual grado de aprovechamiento y estableciendo pautas puntuales de calidad propias del propio solar y de su entorno y ateniéndonos a la calidad de mercado actual y calidad de tendencia de mercado con establecimiento de media aritmética de precios en parcelas de características iguales o similares, se establece un valor por comparación de mercado de .....675,00 €/m².
Consecuentemente estableceremos para la presente certificación los dos valores propios de solar residual y de solar diferencial, siendo estos:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 31/05/2016 13:40

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T0067754ad10a1f1022f307e03c8050d286
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T0067754ad10a1f1022f307e03c8050d286

*- Valor de solar residual, es decir, solar resultante neto = 221,00 m² x 675,00 €/m² = ...**149.175,00 €.***

(CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS).

*- Valor de solar diferencial, es decir, diferencial entre superficie de solar escriturado y solar neto = 109,00 m² x 675,00 €/m² =.....**73.575,00 €.***

(SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS SETENTA Y CINCO EUROS)

*Siendo en consecuencia el valor del solar ocupado por la variación de trazado de la red viaria de.....**73.575,00 €.***

SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS SETENTA Y CINCO EUROS."

Tercero.- El **10 de junio de 2011** Doña [redacted] presenta escrito en la Comisión de Valoraciones de Canarias por el que solicita la fijación del justiprecio de la parcela de su propiedad, al haber trascurrido el plazo de un mes previsto en el artículo 163.2 del TR-LOTENC.

Cuarto.- El 12 de julio de 2011 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias solicita a la propietaria la siguiente documentación:

- Original o copia compulsada de los escritos presentados en el Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria, de denuncia de mora y presentación de Hoja de Aprecio.
- Original o copia compulsada del documento acreditativo de la titularidad de la finca en cuestión.

Con esa misma fecha se solicita al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que remita copia del expediente correspondiente a la expropiación forzosa de la finca, compulsada o en soporte digital.

Así mismo, se suspende el plazo para resolver y notificar la resolución del procedimiento hasta que se dé cumplimiento al requerimiento efectuado.

Quinto.- El 2 de agosto de 2011 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de la propietaria por el que remite la documentación solicitada.

Sexto.- El 31 de agosto de 2011 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que remite el expediente solicitado. Entre la documentación remitida consta la siguiente:

- Informe del Servicio de Patrimonio de fecha 14 de diciembre de 2010.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 31/05/2016 13:40

1382

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T006754ad10a1f102f:~:e03c8050d286

- Informe del Servicio de Proyectos y Obras Estructurantes de fecha 10 de enero de 2011, que dispone:

  "...
  - *En lo referente si la parcela descrita fue ocupada por las mencionadas obras. Estimo que con los datos que obran en este Servicio facilitados por GEURSA no se puede conocer la superficie que haya sido ocupada.*

    ...
  - *Se adjunta acta de Recepción de obras del proyecto: Obras ordinarias en Isla Perdida 5ª fase con fecha 24 de enero de 2001."*

- Informe técnico de afección urbanística de fecha 21 de enero de 2011, en los siguientes términos:

  "*...Situación. Confluencia c/SIMÓN CANANEO Y P. JORGE CASERO referencia catastral: 2672314DS5027S0001MU*
  registro prop.: FINCA 21537
  ámbito: PGMO
  clasificación: URBANO
  uso característico: RESIDENCIAL
  uso propuesto: VIAL..."

- Informe sobre valoración de la propiedad de fecha 11 de marzo de 2011, por el que se rechaza la valoración de la propiedad y del que se extracta lo siguiente:

  "*...Con fecha de 05.02.2011, al amparo del artículo 163 del RD 1/2000, la propiedad aporta valoración de la parte a expropiar por un importe de 73.575 € partiendo de un valor unitario de 675 €/m². Debe considerarse la fecha de 05.02.20011 como la fecha de inicio del expediente de justiprecio, fecha a la que deberán remitirse las valoraciones.*

  Con respecto a la valoración aportada, se efectúa según el método de comparación, pero no se aporta estudio de mercado realizado al efecto.
  ...
  Por lo anterior entendemos se debe rechazar la valoración de la propiedad y emitirse propuesta de Hoja de Aprecio Municipal."

- **Propuesta de hoja de aprecio municipal de fecha 14 de marzo de 2011,** por importe de veintidós mil novecientos treinta y cuatro euros con cuarenta y ocho céntimos **(22.934,48€)**, de la que se extracta lo siguiente:

  "*1. ANTECEDENTES*
  La parcela situada en la calle Párroco Jorge Casero ha sido ocupada parcialmente con motivo de ampliación de vial en una superficie según levantamiento planimétrico aportado por la propiedad de 109 m². Se extiende valoración a efectos expropiatorios de la parte ocupada.
  ...
  3. DATOS URBANÍSTICOS

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://sedeele ica.laspalmasgc.es/ValiDoc/validex.jsp?csv=T006754ad10a1f102f307e03c8050d286

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 31/05/2016 13:40

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T0067754ad10a1f1102f307e03c8050d286

Ámbito: PGMO
clasificación: URBANO
uso característico: RESIDENCIAL
uso propuesto: VIAL
ordenanza: B2
nº de plantas: 2
parcela mín.: 250m²
edificabilidad: 1,90m²/m²
superficie parcela: 330,00m²
superficie ocupada: 109m²
aprovechamiento: 207,10m²
...

5.1. VALOR DE MERCADO VIVIENDAS NUEVA CONSTRUCCIÓN DE APLICACIÓN EN EL MÉTODO RESIDUAL

... Entendemos que dadas las características de la parcela, el grado de urbanización de la misma, las características del barrio, y la carencia de promociones inmobiliarias en la zona, el valor en venta a tener en cuenta en la valoración, siendo la tipología característica mayoritaria de viviendas de autoconstrucción, debe ser el de viviendas de autoconstrucción acogidas a régimen de protección, sujeta a los valores máximos de venta vigentes en la fecha actual.

...Siendo el valor medio para Canarias de 1.374,10 €/m² útil equivalentes a 1.374,10 / 1,15 = 1.194,87 €/m² construido.
...
5.4. VALOR RESIDUAL DEL SUELO
...
Considerando que la parcela en su estado inicial no estaba completamente urbanizada, y que fue el Ayuntamiento quien ejecutó el vial que bordea la parcela conforme al Proyecto de Obras Ordinarias de Isla Perdida, siendo la fecha de recepción de las obras de 24.01.2001
...
Es decir que debemos deducir los gastos de la urbanización de la calle, necesarios para que la parcela adquiera la condición de solar...
...
Los costes ascienden a un mínimo de 109 m² x 100,00 €/m²= 10.900,00 €.
valor terrenos urbanizados: € 32.742,37
valor terrenos sin urbanizar: - € 10.900
Total valor finca: € 21.842,37

Conforme al artículo 47 de la LEF corresponde un 5% de premio de afección:
valor finca: € 21.842,37
5% afección: € 1.092,12
JUSTIPRECIO= € 22.934,48"

1. Informe técnico sobre descripción de los terrenos a expropiar de fecha 14 de marzo de 2011, que dispone lo siguiente:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T0067754ad10a1f1102f307e03c8050d286

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	31/05/2016 13:40

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T006754ad10a1f102F**e03c8050d286
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://sedeele...tspa/masgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T006754ad10a1f102f307e03c8050d286

"...Con fecha 5 de diciembre de 2010 la propiedad aporta escrito y levantamiento planimétrico señalando que la superficie de la parcela residual es de 221 m², siendo la superficie total escriturada de la parcela de 330,00 m² existe una diferencia de 109 m² que debe ser expropiada.

...

DESCRIPCIÓN TERRENOS A EXPROPIAR:
Los terrenos a expropiar están destinados a uso dotacional-vial. Ocupan una superficie de 109,00 m².
Linderos:
Norte: calle Párroco Jorge Casero.
Sur: con resto de finca matriz.
Este: con calle en Proyecto
Oeste: calle Párroco Jorge Casero...."

Séptimo.- Se han emitido informes jurídico y de valoración en el presente expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Es competencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias de conformidad con lo establecido en el artículo 228 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en relación con el artículo 3.1 c) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias aprobado por el Decreto 124/2007, de 24 de Mayo: " *La resolución definitiva de fijación del justo precio de los procedimientos iniciados por ministerio de la Ley en los supuestos de inactividad administrativa en la expropiación."*

II.- Iniciado el presente expediente de expropiación forzosa por la propietaria de la parcela al amparo de lo establecido en el artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y habiendo presentado su hoja de aprecio ante la inactividad de la Administración municipal el **10 de febrero de 2011**, resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 2/2088, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

III.- Dado que la valoración ha de efectuarse de conformidad con el citado Texto Refundido de la Ley de Suelo, en primer lugar habrá que verificar si el suelo objeto de valoración se encuentra en situación de suelo urbanizado, que es aquel que, según el art. 12.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se encuentra integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 31/05/2016 13:40

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016

contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

De los documentos obrantes en el expediente y dada la ubicación de la parcela, se trata de un suelo en situación de urbanizado, por lo que se ha valorado conforme a lo previsto en el art. 24 del citado Texto Refundido:

"1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen".

IV.- Valoración de una parcela situada en la calle Párroco Jorge Casero, s/n, Isla Perdida, barrio de Piletas, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria:

1) Identificación y superficies.

Descripción registral:
Consta en el expediente Escritura de Ratificación y confirmación de segregación y compraventa otorgada ante el notario Don Fernando Corbí Coloma ,protocolo nº:4979 de 19 de diciembre de 1990 donde se describe la finca siguiente modo:

"... previa segregación de la finca anteriormente descrita la siguiente :

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDocc/index.jsp?csv=T006754ad10a1f102f307e03c8050d286
T006754ad10a1f102f307e03c8050d286

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 31/05/2016 13:40

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T006754ad10a11102F307e03c8050d286
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.e
tica.laspalmasgc.es/valiDoc/index.jsp?csv=T006754ad10a11102f307e03c8050d286

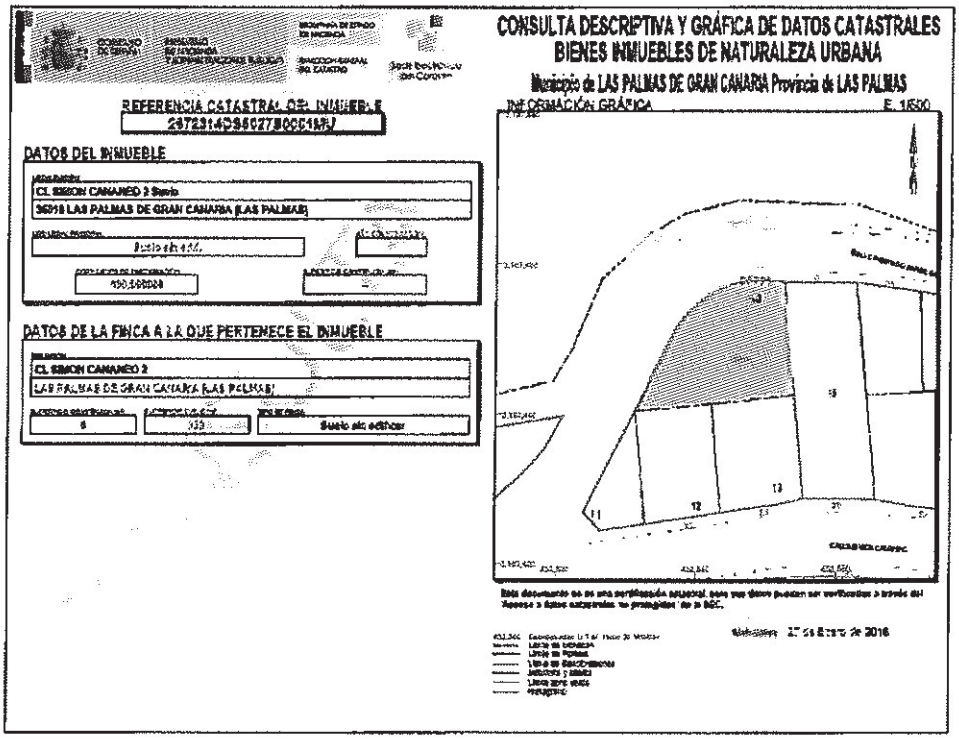
URBANA.- PARCELA DE TERRENO propia para edificar, señalada con el numero 56 del plano Parcelario, sita en el barrio de piletas , donde se llaman Isla Perdida, termino municipal de esta ciudad de las Palmas de Gran Canaria ... ocupa una ***superficie*** *de* ***trescientos treinta metros cuadrados-***

Linda : al NORTE y Poniente, con calle que llaman trasera de Simón Cananeo, por donde no tiene numero de gobierno que la distinga; al SUR, con las Parcelas números cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco del Plano parcelario, que también forman parte de la finca matriz de donde esta proceda; y al NACIENTE, con calle en Proyecto, por donde no tiene aun numero de gobierno que la distinga.

Como consecuencia de dicha segregación de la finca matriz quedo reducida en su superficie en los metros segregados , conservando los mismos linderos, ya que la misma se ha efectuado por el interior de la finca matriz..."

Descripción catastral:

La finca a valorar se encuentra catastrada con la siguiente referencia Catastral **2672314DS502750001MU** estando a nombre de Doña [redacted]
Catastralmente presenta una superficie de 339 m².


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Provincia de LAS PALMAS
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2672314DS502750001MU
DATOS DEL INMUEBLE
CL SIMON CANANEO 2 Suelo
35018 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE
CL SIMON CANANEO 2
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)
Suelo sin edificar
INFORMACIÓN GRÁFICA
E. 1:500
11
12
13
27 de Enero de 2016

Descripción física:

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	31/05/2016 13:40

1307

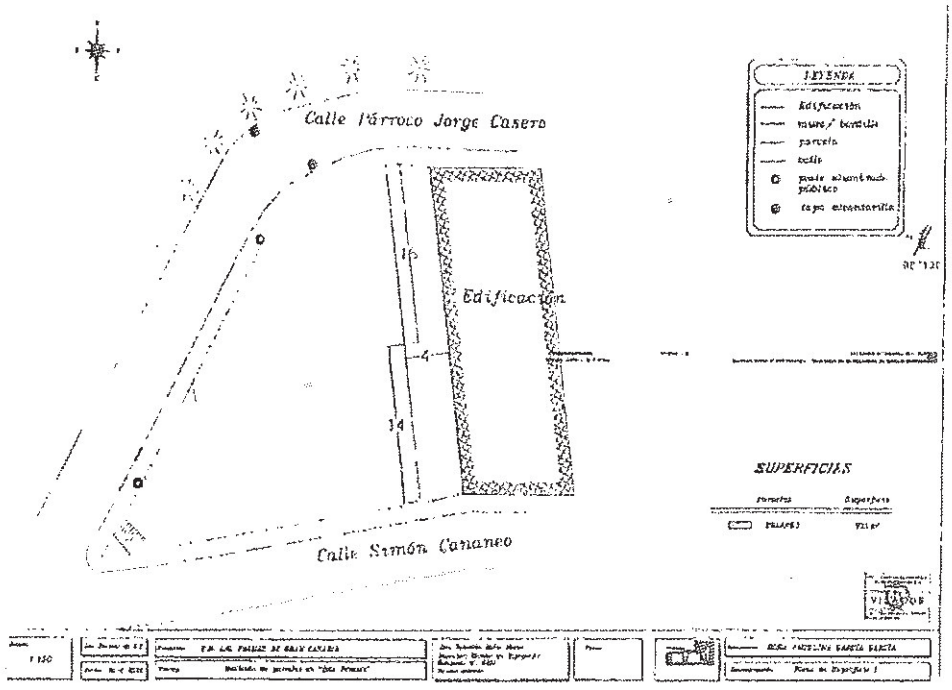
ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T0067754ad10a1f102f3307e03c8050d286
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
https://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T0067754ad10a1f102f3307e03c8050d286

Junto con el escrito de solicitud de fijación de justiprecio presentado en la Comisión de Valoraciones de Canarias se aporta Levantamiento planimétrico en el que se describe la finca del siguiente modo:

"SOLAR: Esta situado en la Calle Párroco Jorge Casero nº 2 y posee una superficie ***221m2.***
Los linderos de la parcela también fueron aportados por el propietario y serian los siguientes:

Al norte: con calle Párroco Jorge Casero.
Al sur: con parcelas número cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco del parcelario.
Al naciente o este : Con calle en proyecto.
Al poniente : con calle Párroco Jorge Casero."

Se adjunta el siguiente plano:



Se observa que existe una diferencia de superficie entre la escriturada (330m2) y la topográfica (221 m2), cuantificándose la misma en 109 m2. Estimamos que ésta es la superficie que ha sido ocupada por el vial.

A mayor abundamiento en la propuesta de hoja de aprecio de la Administración se adopta ésta misma superficie a efectos de valoración.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	31/05/2016 13:40

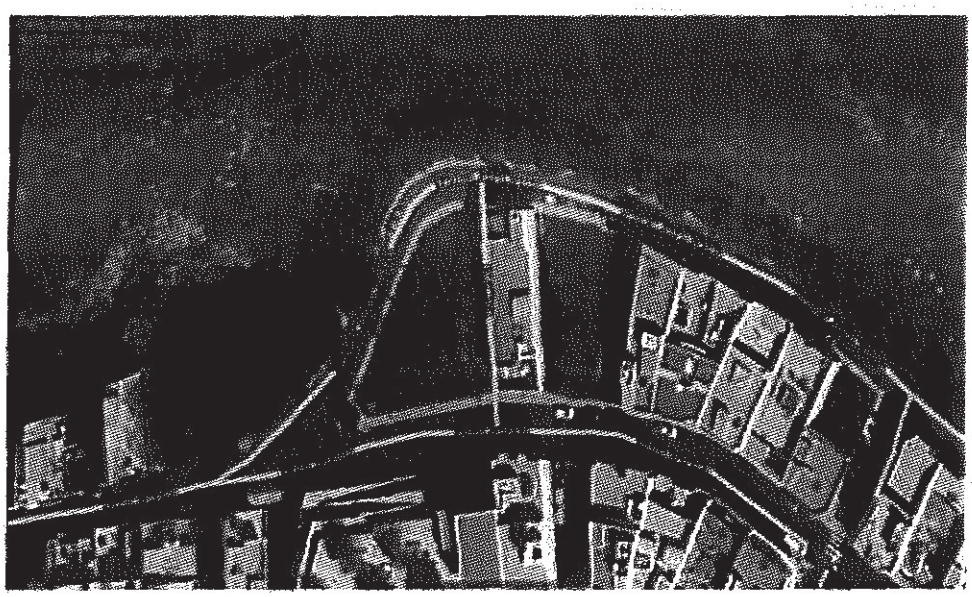
1388

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T006754ad10a1f102f?"7e03c8050d286

Por lo anteriormente expuesto la superficie considerada a efectos de valoración son 109 m²

2) Localización:

La finca objeto de expropiación está situada en la C/ Párroco Jorge Casero, TM de Las Palmas de Gran Canaria, (Las Palmas), siendo sus Coordenadas U.T.M. aproximadas X: 452539,73 e Y: 3.107440,03



3) Situación urbanística:

a) Clasificación y categorización:

Consta en el Expediente de la Comisión de Valoraciones de Canarias Informe Técnico – Afección Urbanística, fechado el día 21 de enero de 2011 donde se indica lo siguiente:

"Consultado el Planeamiento de aplicación, cúmpleme informar, que la finca de referencia se encuentra afectada parcialmente por nuevo trazado de vial.
Está prevista su obtención mediante expropiación."

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeele tica.laspalmasgc.es/valDocIndex.jsp?csv=T006754ad10a1f102f307e03c8050d286

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	31/05/2016 13:40

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T006754ad10a1f1102f307e03c8050d286

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ÁREA DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. VIVIENDA, MEDIO AMBIENTE Y AGUA
Unidad de Gestión Urbanística
Ref n/d
Exp 10018-F01
Doc IT01

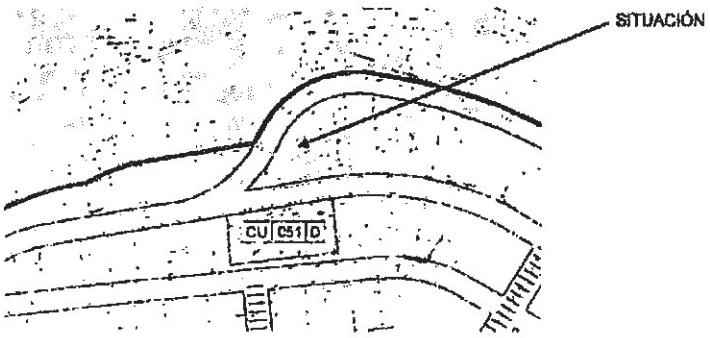
000069

ASUNTO: INFORME TÉCNICO - AFECCION URBANISTICA

En relación con la solicitud de expropiación, remitida a este Ayuntamiento con fecha de 5 de noviembre de 2010 , por D./Dª. [redacted] de una finca de su propiedad situada en confluencia c/ SIMON CANANEO y P. JORGE CASERO se extiende el siguiente informe de afección urbanística.

situación:	confluencia c/ SIMON CANANEO y P. JORGE CASERO
nº catastral:	2672314DS5027S0001MU
registro prop.:	FINCA 21537
ámbito:	PGMO
clasificación:	URBANO
uso característico:	RESIDENCIAL
uso propuesto:	VIAL

Consultado el planeamiento de aplicación, cúmpleme informar, que la finca de referencia se encuentra afectada parcialmente por nuevo trazado de vial.
Está prevista su obtención mediante actuaciones aisladas (asistemáticas) por expropiación.



Las Palmas de Gran Canaria, a 21 de enero de 2011

ARQUITECTO-TÉCNICO
JEFE DE SECCIÓN

Fdo. Miguel Hernández Díaz

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T006754ad10a1f1102f307e03c8050d286

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 31/05/2016 13:40

1390

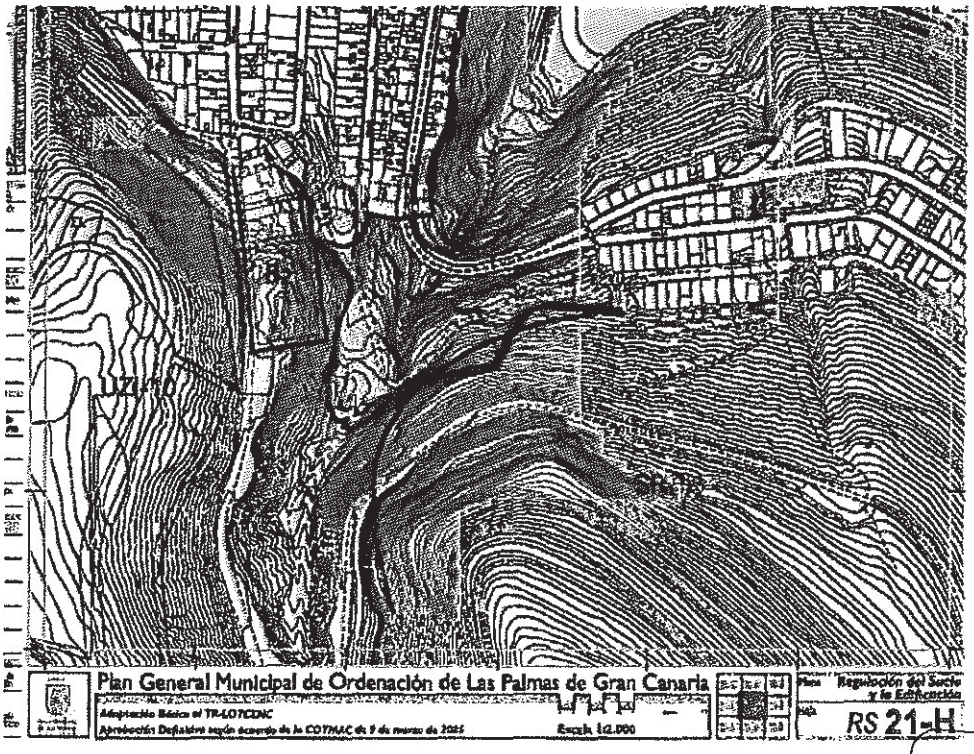
ENTRADA
2016 - 82646 31/05/2016
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
T006754ad10a1f102f307e03c8050d286

b) Edificabilidad prevista a efectos de valoración.

El artículo 24.1.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo anteriormente citado.
Por la finalidad demanial de la finca a expropiar la misma carece de aprovechamiento urbanístico lucrativo en el planeamiento municipal, debiendo asimilarla por lo tanto a la situación expuesta en el artículo 24.1.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008

Consultada la Herramienta informática Geoportal del PGMO de Las Palmas de Gran Canaria vigente a la fecha de valoración, observamos que la parcela de referencia está incluida por la misma, y por lo tanto por el planeamiento, dentro del ámbito espacial homogéneo de la ordenanza B2.

La Ordenanza mayoritaria en el ámbito espacial homogéneo es la ordenanza B2, siendo el uso mayoritario en este mismo ámbito el de edificación unifamiliar o colectiva para uso residencial. Tal y como se indica en las correspondientes fichas de ordenación los parámetros de uso y el número máximo de viviendas por parcela de la ordenanza B, serán asimilables a los establecidos en la ordenanza B2. Por ello reproducimos a continuación los parámetros urbanísticos de la ordenanza B:



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T006754ad10a1f102f307e03c8050d286

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 31/05/2016 13:40

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T0067754ad10a1f102f307e03c8050d286
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valiDoc/index.jsp?csv=T0067754ad10a1f102f307e03c8050d286

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

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

Artículo 8.2.6 Número de viviendas por parcela.

1. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de vivienda unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de vivienda en edificación colectiva.

CAPÍTULO 8.2 ORDENANZA B1

Parámetros de Uso

Artículo 8.2.11 Compatibilidad y localización de los Usos

1. Uso Cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos Vinculados: ninguno.
3. Usos Complementarios:
   a) En plantas bajo rasante:
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
      - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
   b) En planta baja:
      - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
      - Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
      - Comercial, en sus categorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
      - Oficinas, en sus categorías de Local de Oficina y Despacho Doméstico.
      - Terciario Recreativo, en su categoría de Establecimientos para consumo de comidas y bebidas.
      - Equipamiento, en todas sus categorías.
      - Administración Pública.
      - Transportes y comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
   c) En plantas altas:
      - Taller, en su categoría de Doméstico.
      - Oficinas, en su categoría de Despacho Doméstico.
4. Usos Alternativos:
   a) Comercial, en sus categorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
   b) Oficinas, en su categoría de Local de Oficina.
   c) Terciario Recreativo, en su categoría de Establecimiento para consumo de bebidas y comidas.
   d) Equipamiento, en todas sus categorías.
   e) Administración Pública.

La altura máxima sería de 2 plantas, y como se ha podido observar la ordenanza de aplicación no indica límites de ocupación ni de edificabilidad. Sin embargo por las dimensiones y forma de la parcela a valorar se estima que se podría materializarse una edificabilidad de 1,90 m²/m².

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	31/05/2016 13:40

12 92

ENTRADA
2016 - 82646 31/05/2016
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
T006754ad10a1f102f307e03c8050d286
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeele ica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T006754ad10a1f102f307e03c8050d286

c) Método de valoración a emplear para la valoración del suelo.

Como se ha indicado anteriormente, por la fecha a la que debe referirse el presente informe de valoración, 10 de febrero de 2011, se debe inscribir en el marco del Real Decreto Legislativo 2/2008. La finca a valorar está en situación de **suelo urbanizado,** siendo de aplicación por lo tanto el punto 1 del artículo 24 del citado Texto Refundido, mas concretamente el apartado b) del citado artículo.

MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO:

Según establece en el apartado 3º de la Disposición Transitoria Tercera del RDL 2/2008:

> *"3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya."*

El **Artículo 40 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo establece:**

"Artículo 40. ***Procedimiento de cálculo*** **estático.**

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

- *Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la presente Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.*
- *Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes.*
- *Se fijará el margen de beneficio del promotor.*
- *Se aplicará la fórmula de cálculo.*

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

Artículo 41. *Margen de beneficio del promotor.*

1. El margen de beneficio del promotor se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	31/05/2016 13:40

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T0067754ad10a1f1022f307e03c8050d286

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

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

$$F = VM \times (1 - b) - \Sigma C_i$$

En donde:

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

La ORDEN ECO **ECO/805/2003** fue modificada posteriormente por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre.

La Disposición adicional sexta de la Orden EHA/301/2007 estableció el margen mínimo de beneficio neto del promotor:

Viviendas de primera residencia: 18 %
Plazas de aparcamientos : 20%

4) VALORACIÓN:

A) HIPOTÉTICA PROMOCIÓN A CONSTRUIR:

En la finca a valorar se realizaría la hipotética promoción de un bloque de viviendas plurifamiliares entre medianeras de dos plantas de altura sobre rasante y una planta bajo rasante destinada a plazas de garaje.

B) ANÁLISIS DEL MERCADO

Para establecer el valor de venta se ha realizado un estudio de mercado del ámbito espacial homogéneo del inmueble que se está valorando mediante testigos extraídos de páginas web que ofrecen precios de inmuebles.
Las muestras obtenidas corresponden a la tipología de viviendas colectivas

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T0067754ad10a1f1022f307e03c8050d286

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 31/05/2016 13:40

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T0067754ad10a11102f307e03c8050d286
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeele[illegible]ica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T0067754ad10a11102f307e03c8050d286

VIVIENDAS:

Nº	Web de consulta fecha	Localización. T.M. Las Palmas de Gran Canaria	Sup construida (m^2c) Año constr (según Catastro) Anexos 3	Sup. Const. Con p.p. De zonas comunes m^2	Precio (€)
1	http://www.fotocasa.es enero de 2016	Calle Huerto de los Olivos nº 67	S: 80 m2 1999 Plaza garaje y trastero	92 m2	93546,76
2	http://www.tucasa.es enero de 2016	Calle san Andrés Nº 46	S= 135 2007 plaza de garaje	135	131384,71
3	http://www.idealista.es enero de 2016	Calle los vieras nº 2	S=96 2007 plaza de garaje y trastero	110,4	137126,76
4	http://www.fotocasa.es enero de 2016	Carretera general de tamaracelte	S=85 2007 plaza de garaje y dos trateros	97,75	111368,81
5	http://www.fotocasa.es enero de 2016	Calle El Mesias nº 66	S= 75 2010 Dos plazas de garaje y trastero	86,25	107124,54
6	http://www.iberpiso.es enero de 2016	Calle Cortijo de San gregorio nº 36	S= 112 2005 Dos plazas de garaje	143	157769,42

A continuación se inserta una fotografía aérea donde se muestra la situación de los testigos con respecto a la finca de valoración.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	31/05/2016 13:40

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T0067754ad10a1f102f307e03c8050d286
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
https://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T0067754ad10a1f102f307e03c8050d286



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	31/05/2016 13:40

1396

ENTRADA
2016 - 82646 31/05/2016
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
T006754ad10a1f102f307e03c8050d286
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeele ica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T006754ad10a1f102f307e03c8050d286

PLAZAS DE GARAJES

Nº	Web de consulta fecha	Localización. T.M. Las Palmas de Gran Canaria	Sup construida (m^2c) Año constr.según Catastro	Precio (€)
1	http://www.idealista.es enero de 2016	Carretera general de tamaraceite nº 50	Plaza de garaje	9800
2	http://www.fotocasa.es enero de 2016	Carretera general de tamaraceite nº 10	Plaza de garaje	8000
3	http://www.fotocasa.es enero de 2016	C/ Poetisa Josefina de la torre 45	Plaza de garaje	8400
4	http://www.tucasa.es enero de 2016	Calle Simón Cananeo nº 66	Plaza de garaje	8107
5	http://www.pisos.es enero de 2016	Calle luis Suárez Suárez (Tamaraceite)	Plaza de garaje	9000
6	http://www.fotocasa.es	Calle Tulipan nº 22 (Tamaraceite)	Plaza de garaje	9000
7	Http://www.milanuncios.com	Carretera de tamaraceite 63	Plaza de garaje	8000

C) HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS

Debido a que el estudio de mercado se ha realizado en fechas posteriores a la fecha de valoración considerada, debemos homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del precio de la Vivienda, calculado con los datos obtenidos de la página Web del Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Vivienda (IPV) Base 2007, índices por CCAA: general, vivienda nueva y de segunda mano, Canarias, Vivienda nueva (Anexo 1).
Indice precio vivienda nueva febrero de 2011 (fecha de valoración) = 100,151
Indice precio vivienda nueva diciembre 2015 (Ultimo Indice conocido tercer trimestre 2015, fecha testigos) = 81,867
Coeficiente a utilizar = 100,151 / 81,867 = 1,22338

Los testigos utilizados provienen de ofertas de portales Inmobiliarios; como norma general siempre existe un margen de negociación entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión, que estimamos se puede establecer en un 5 %.

A su vez hemos homogeneizado los testigos por antigüedad haciendo de ese modo que las muestras obtenidas sean comparables (en el Anexo 2 del informe de valoración se establecen los coeficientes de homogenización por antigüedad).

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 31/05/2016 13:40

1397

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T0067754ad10a1f1102f3078e03c8050d286
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/VallDoc/index.jsp?csv=T0067754ad10a1f1102f3078e03c8050d286

En el apartado **ANÁLISIS DEL MERCADO** alguna de las viviendas se transmitía también con plaza de garaje y trastero, el valor era conjunto para los todos los bienes (vivienda, plaza de garaje y trastero). Para calcular el valor unicamente de la vivienda se ha descontado del precio total el valor del garaje y trastero, habiéndose calculado los mismos según consta en el anexo 3 del Informe de valoración.

Viviendas:

Nº testigo	Antigüedad del testigo	Coef. X antigüedad ANEXO 2	Coef aplicar (1,00 / coef antig)
1	12	0,92	1,08696
2	4	1,00	1,00000
3	4	1,00	1,00000
4	4	1,00	1,00000
5	1	1,00	1,00000
6	6	0,96	1,04167

Nº	Valor testigo con anexos €	Valor Anexos (Anexo 3 y 4)	Valor testigo sin anexos	Coef Homog IPV	Coef. X antig	Factor de negociación	Valor Homogen €	Sup Const p.p. Zonas común	Módulo €/m²
1	106.420,00	12.873,24	93.546,76	1,22334	1,08696	0,95	118.171,59	92,00	1.284,47
2	140.000,00	8.615,29	131.384,71	1,22334	1,00000	0,95	152.691,76	135,00	1.131,05
3	150.000,00	12.873,24	137.126,76	1,22334	1,00000	0,95	159.365,02	110,40	1.443,52
4	128.500,00	17.131,19	111.368,81	1,22334	1,00000	0,95	129.429,82	97,75	1.324,09
5	135.000,00	12.873,24	107124,54	1,22334	1,00000	0,95	124.497,25	86,25	1443,45
6	175.000,00	17.230,58	157.769,42	1,22334	1,04167	0,95	190.995,78	143,00	1.335,63
VALOR MEDIO HOMOGENIZADO									**1327,04**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 31/05/2016 13:40

1398

ENTRADA
2016 - 82646 31/05/2016
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
T006754ad10a1f102f3[illegible]e03c8050d286
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeele[illegible]ica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T006754ad10a1f102f307e03c8050d286

Plazas de garaje:

Nº testigo	Valor del testigo	Coefi Homogene Indice Variación precio vivienda	Factor de negociación	Valor homogeneizado
1	9800	1,22334	0,95	11.389,30
2	8000	1,22334	0,95	9.297,38
3	8400	1,22334	0,95	9.762,25
4	8107	1,22334	0,95	9.421,74
5	9000	1,22334	0,95	10.459,56
6	9000	1,22334	0,95	10.459,56
7	8000	1,22334	0,95	9.297,38
Precio medio homogeneizado				10.012,45

D) Valores de venta:

Módulo medio de venta Vivienda = 1.327,04 €/m²
Módulo medio de venta en garaje= 10.012,45 €/plaza de garaje
Superficie construida de plaza de garaje incluida la p.p. de zonas comunes = 25 m2 construidos por plaza de garaje según acuerdo de la ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias de 19 de marzo de 2012
Módulo medio de venta m2 plaza de garaje = 10.012,45 € plaza de garaje /25m2 plaza de garaje = 400,50 €/m2 construido plaza de garaje.
Parcela= 109 m2
Edificabilidad sobre rasante= 1,9 m²/m²
M2 construidos vivienda = 109 m2 suelo x 1,9 m2 construido/m2 suelo= 207,1 m2 construidos
Para estos metros cuadrados construidos sería necesario prever la construcción de 2 plazas de garajes bajo rasante = 25 m2/plaza de garaje = 50 m2.

Los ingresos por venta que se obtendrían de la hipotética promoción son los que se desglosan a continuación:
Valor en venta de viviendas = 207,1 m² x 1327,04€/m² = 274.829,98€
Valor en venta de garajes= 50 m² x 400,50€/m² = 20.025€
VALOR EN VENTA TOTAL= 294.854,98€

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 31/05/2016 13:40

1399

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T0067754ad10a1f1102f307e03c8050d286

E) Margen o beneficio neto del promotor (b):

Beneficio neto del promotor vivienda = 18 %.

Beneficio neto del promotor plaza de garaje = 20%

F) PAGOS NECESARIOS CONSIDERADOS:

F.1) Coste de construcción, presupuesto de contrata:

Para calcular el coste de la construcción realizamos una media entre el coste de la construcción partiendo del Módulo Básico de la Construcción del Catastro, según RD 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, correspondiente al municipio de las Palmas en febrero de 2011 y el Coste de la Construcción del Colegio de Arquitectos del año 2008.

Se ha considerado por la Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias se consideró objetivo y prudente no incrementar el coste de la construcción del Colegio de Arquitectos por el momento económico, que a la fecha de valoración (año 2011), el sector de la construcción estaba inmerso.

F.1.1) Coste construcción según Catastro:

El coste de construcción para el uso residencial, partiendo del Módulo Básico de la Construcción del año 2008 (sobre la base del Módulo M), correspondiente a Las Palmas, que actualizado al momento al que ha de referirse la valoración, por aplicación del coeficiente de actualización establecido en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, para el año 2011 resulta, MBC2 (año 2008) x 1,02 x 1,01 x 1,00:

MBC2 (actualizado año 2011) = 650,00 x 1,02 x 1,01 x 1,00 = 669,63 €/m²

Vivienda Dado que la tipología constructiva es residencial, viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada 4 (1.1.2.4), debemos aplicar un coeficiente de **1,00** establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, por tanto el coste de construcción de uso residencial para el año 2011 es de **669,63 €/m².**

Garaje En el cálculo del coste de la construcción para garajes de vivienda colectiva de carácter urbano adoptaríamos el coeficiente indicado en el punto 2.2. del cuadro de la Norma 20 el RD 1020/1993, ya que cuando se hace entrega de un edifico, los sótanos del mismo destinados a garaje no se entregan en estructura; la forma de entregarse sería más asimilable a una plaza de aparcamiento en un edificio de garajes.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp?csv=T0067754ad10a1f1102f307e03c8050d286

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	31/05/2016 13:40

1400

ENTRADA
2016 - 82646 31/05/2016
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
T006754ad10a1f102f307e03c8050d286
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelec.ica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T006754ad10a1f102f307e03c8050d286

Le aplicaremos por lo tanto el coeficiente recogido en el punto (2.2.1.4), es decir **0,70** por tanto el coste de construcción de uso garaje para el año 2011 es de **468,74€/m2**.

F.1.2) Coste de la construcción del Colegio de arquitectos:

Obtenemos el coste de ejecución material empleando los baremos del colegio de Arquitectos de Canarias, siendo el coste prototipo medio aplicable a la provincia de Las Palmas en el año 2008 de 590,09 €/m².

El coste unitario Orientativo de construcción, es una aproximación al coste real de ejecución material, lo obtenemos aplicando la siguiente fórmula:

$Co = C_P \times Z \times M \times U_T \times Q \times P$

Siendo para viviendas:

C_P = Coste del prototipo medio provincial (**590,09** €/m²)
Z = Coeficiente Zonal, (Gran Canaria centro **1,00**).
M = Coeficiente moderador, (500 m² > S **1,05**)
U_T = Coeficiente de uso y tipología, (viviendas plurifamiliares **1,15**)
Q = Coeficiente de calidad, (Standard **1,00**)
P = Coeficiente de Ponderación (Viviendas con S 70 – 130 m², **1,00**)

Para viviendas Co = 590,09 x 1,00 x 1,05 x 1,15 x 1,00 x 1,00 = **712,53 €/m²**

Siendo para garajes

C_P = Coste del prototipo medio provincial (590,09 €/m²)
Z = Coeficiente Zonal, (Gran Canaria centro **1,00**).
M = Coeficiente moderador, (500 m² > S **1,05**)
U_T = Coeficiente de uso y tipolog, (garajes en sótano 1º y 2º **0,8**)
Q = Coeficiente de calidad, (Standard **1,00**)
P = Coeficiente de Ponderación (otros, **1,00**)

Para garajes Co=590,09x1x1,05x1,15x1,00x1,00= **495,68€/m2**

Estos costes son de ejecución material para hallar los costes de ejecución por contrata deberemos incrementar los costes de ejecución material con un porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial del constructor (22%).

Coste de ejecución por contrata vivienda = coste de ejecución material x 1,22 = 712,53 x 1,22 = 869,29 €/m²

Coste de ejecución por contrata garaje = coste de ejecución material x 1,22 = 495,68 x 1,22 = 604,73 €/m².

Costes De La Construcción

VIVIENDA = (669,63 + 869,29) / 2 = **769,46 €/m²**
GARAJE=(468,741+604,73)/2= **536,74€/m2**

Presupuesto de ejecución por contrata y de ejecución material :

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	31/05/2016 13:40

1401

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T006754ad10e1f1102f307e03c8050d286

Presupuesto de ejecución por contrata vivienda= 207,1 m² x 769,46 €/m² = 159.355,17 €
presupuesto de ejecución por contrata garaje= 50 m² x 536,74 €/m² =26.837,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA TOTAL= 186.192,17 €
Presupuesto Ejecución material= Presupuesto de ejecución por contrata/1,22= 152.616,32 €

F.2) Honorarios facultativos:

Se estiman los porcentajes sobre el coste de ejecución material de las obras, basados en los criterios de los correspondientes colegios profesionales. La Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias en sesión celebrada el día 24 de julio de 2013 Acordó rebajar los citados honorarios en un 20 %, por la situación económica en la que el sector de la construcción estaba inmerso a la fecha de valoración. La reducción se ha aplicado directamente sobre los porcentajes que estiman los distintos colegios profesionales.

Honorarios de proyecto y dirección de obras (H) 6,40 % P.E.M.*(152.616,53 x 0,064) = **9.767,46 €**
Honorarios Arquitecto Técnico por dirección de obras 30 % (H) (9.767,46 x 0,30) = **2.930,24€**
Honorarios por Seguridad y Salud 35 % Honorarios dirección de obras (2.930,24 x 0,35) = **1.025,58 €**
Honorarios de Ingeniero por Proyecto y Dirección 0,50% P.E.M (152.616,53 x 0,005x0,8) = **610,47€**
Suma de Honorarios= 9767,46+2930,24+1025,58+610,47=14.333,75 €
5 % IGIC Σ Honorarios =**716,69 €**
Total Honorarios = 15. 050,44€

F.3) Gastos de gestión:

Se estiman los siguientes datos:

F.3.1)- Compra del solar

Se estima que el módulo medio de valor unitario de suelo a los efectos de la liquidación del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados = 300 €/m² construido
Valor del suelo a los efectos de la liquidación de los Impuestos de Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados =32.700,00 €
6,50 % de pago de Transmisiones Patrimoniales por la compra del solar (32.700,00 x 0,065) = 2125,5 €
0,25 % de Notaría por la compra del solar (32.700,00 x 0,0025) = 81,75 €
0,10 % de Registro por la compra del solar (32.700,00 x 0,0010) = 32,70 €

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T006754ad10a1f1102f307e03c8050d286

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha/hora: 31/05/2016 13:40

1402

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T006754ad10a11102f307e03c80500d286
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T006754ad10a11102f307e03c80500d286

Gastos por la compra del solar = 2.239,95 €

F.3.2) - Obra nueva

Coste de Ejecución Material = 152.616,32 €
0,75 % Actos Jurídicos Documentados Declaración Obra Nueva (152.616,32 x 0,0075) = 1144,62 €
0,25 % de Notaría por la Declaración Obra Nueva (152.616,53 x 0,0025) = 381,54 €
0,10 % de Registro por la Declaración Obra Nueva (152.616,53x 0,0010) = 152,62 €
Gastos por la Declaración de Obra Nueva = 1,678,78 €

F.3.3)- División Horizontal

Coste de División Horizontal = Coste Ejecución Material + coste repercusión solar = 152.616,50 + 32.700,00 = 185.316,50 €
0,75 % Actos Jurídicos Documentados Declaración División Horizontal (185.316,50 x 0,0075) = 1389,87 €
0,40 % de Notaría por la Declaración División Horizontal (185.316,5 x 0,0040) = 741,27 €
0,25 % de Registro por la Declaración División Horizontal (185.316,5 x 0,0025) = 463,29 €
Gastos por la Declaración de División Horizontal = 2.594,43 €

F.3.5)- Seguro Decenal

Seguro decenal 1% de la ejecución material (152.616,53 x 0,01) = 1.526,16 €
Inspección Técnica (OCT) 1% de la ejecución material (152.616,53 x 0,01) = 1.526,16€
Gastos por seguros en la obra = 3.052,34 €

F.3.6)- Licencia de obras

Tasas e impuestos de construcciones e instalaciones conforme a las Ordenanzas Fiscales del municipio de Las Palmas 3,3 % de la ejecución material (152.616,53 x 0,033) = **5,036,35 €**

F.3.7)- Otros gastos.

Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% de la ejecución material (152.616,53 x 0,01) = **1.526,17€**

TOTAL GASTOS DE GESTIÓN = 16.128,02 €

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	31/05/2016 13:40

1403

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T006754ad10a1f102f307e03c8050d286

F.4) GASTOS FINANCIEROS:

Se estiman los siguientes factores:

Se solicitará una financiación ajena por el coste de construcción: **186.192,17 €**

- 1 año de plazo de ejecución de la promoción.
- Préstamo al promotora 30 años, con un interés del 3,383 fijo el primer año, y el primer año de carencia, en que sólo se abonarán intereses y no se amortizará préstamo (según Acuerdo de la ponencia de 24 de julio de 2013, tipo medio publicado por el Banco de España para préstamos hipotecarios año 2011)

En consecuencia se estiman los siguientes gastos financieros.

Año	Cantidad del préstamo solicitada	Interés %	Capital
Primero	186.192,17	3,383	6.298,88
Gastos financieros			**6.298,88**

F.5) Gastos comercialización:

Los gastos por publicidad e intermediación para este tipo de promociones se estiman en un 0,50 % sobre el valor de los ingresos por ventas.

Gastos comercialización y promoción (294.854,98x 0,005) = 1.474,27€

GASTOS TOTALES = 15.050,44 + 16.128,02+ 6.298,88 + 1.474,27= 38.951,61€

13,21% DE GASTOS CON RESPECTO AL VALOR TOTAL DE LAS VENTAS

G) VALOR DEL TERRENO:

Aplicando la fórmula recogida en la Orden ECO/805/2003:

$$F = VM \times (1-b) - \Sigma C_i$$

Vivienda

F: Valor del terreno

Vventa Valor en venta de la vivienda = **1.327,04 €**

b. Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno **0,18**

Σ Ci. Sumatoria de cada uno de los pagos necesarios considerados

Coste de la construcción = **769,46 €/m²construido**

Gastos 13,21% precio de venta = 0,1321x 1,327,04=**175,30€**

TOTAL GASTOS vivienda = 769,46+175,30= 944,76€

Por lo tanto:

F = 1.327,04x (1-0,18) – (944,76) = 143,41€/m2 construido vivienda

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://sedeelectronica.laspalmasgc.es/ValiDoc/index.jsp?csv=T006754ad10a1f102f307e03c8050d286

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	31/05/2016 13:40

1404

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T006754ad10a1f1022f307e03c8050d286

Plazas de aparcamiento

F: Valor del terreno

Vventa Valor en venta de la plaza de garaje = **400,50€**
b. Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno **0,20**
Σ C. Sumatoria de cada uno de los pagos necesarios considerados
Coste de la construcción = **536,74 €/m²construido**
Gastos 13,21% precio de venta = 0,1321x400,50= 52,91€
TOTAL GASTOS plazas de aparcamientos = 536,74+52,91= 589,65€
Por lo tanto:
F = 400,50x (1-0,20) – (589,65) = -269,25€/m²construido de garaje

Es criterio de la Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias que cuando no se alcance en el uso de garaje el mínimo beneficio previsto en la Orden ECO/805/2003, no se considerará el citado uso; no alcanzándose el mismo en la presente valoración no lo consideramos.

VALOR TOTAL DEL SUELO = M² construidos vivienda x F = 207,10 m² x 143,41€/m² = 29.700,21€

Por lo anteriormente expuesto, asciende la valoración de la parte de la parcela destinada a vial situada en la calle Párroco Jorge Casero, s/n, Isla Perdida , barrio de Piletas, termino Municipal de Las Palmas de Gran Canaria, provincia de la Palmas a la cantidad de **VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS (29.700,21€).**

IV.- La hoja de aprecio del titular de la finca no se acepta por los siguientes motivos:

- La hoja de aprecio del solicitante se valora por el método de comparación, otorgándose al mismo un valor a tanto alzado, sin explicar porque se adopta esa cantidad y no otra, ya que no se aportan testigos. Sin embargo según establece el artículo 24.1 a) puesto en relación con la disposición transitoria 3º del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por lo que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, el método de valoración a emplear sería el método residual estático contenido en la ORDEN ECO 805/2003, de 27 de marzo o disposición que la sustituya.
- La edificabilidad utilizada es de 2m2/m2, sin embargo NO se ha tenido en cuenta en la misma la superficie que debe destinarse a patios que doten al edificio de las correspondientes condiciones de habitabilidad. Estimamos que los patios ocuparían aproximadamente un 5 % de la superficie por cada una de las plantas.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T006754ad10a1f1022f307e03c8050d286

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	31/05/2016 13:40

1705

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T0067754ad10a1f1022f307e03c8050d286

V.- La Hoja de Aprecio municipal de la finca no se acepta por los siguientes motivos:

- Para la adopción del valor en venta, se estima la promoción de viviendas de autoconstrucción acogidas a régimen de protección (VPO), otorgándose el valor de venta del tipo Régimen General Básico. Sin embargo consideramos que puede alcanzarse en el mercado un valor de venta superior si se promocionan las viviendas de forma libre. Por lo tanto el mejor y mayor uso No sería VPO sino vivienda libre.
- Para calcular el valor en venta del metro cuadrado construido de vivienda (VPO) se divide la superficie útil entre 1.15. Sin embargo visto el articulo 4 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, para convertir superficie construida en superficie útil debe multiplicarse la primera por 0,80. Conociendo únicamente la superficie útil, por una sencilla operación matemática, para convertirla en superficie construida sólo habria que dividir x 0,80, o lo que es lo mismo, multiplicar la superficie útil por 1,25.

"Artículo cuarto. S*uperficie útil.*

.....En el caso>> de las edificaciones a las que se extienda la protección oficial de acuerdo con el artículo segundo del presente Real Decreto, ***se entenderá por superficie útil la que resulte de multiplicar la superficie construida por cero como ochenta. ....***"

- El valor de construcción se cálculo unicamente según tablas del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, sin embargo es criterio de la Comisión de Valoraciones de Canarias adoptar una media entre el coste de construcción del catastro y el del colegio de Arquitectos.
- Los gastos de construcción se valoran a tanto alzada , mientras que es criterio de la Comisión de Valoraciones de Canarias calcular los gastos desglosando todos y cada unos de los gastos que formarían parte de la hipotética promoción.
- No se utilizan garajes para la valoración, y sin embargo la ordenanza en su *articulo 8.1.12* referido a la Compatibilidad y localización de usos lo prescribe.
- Se descuentan gastos de urbanización, sin embargo a la vista de fotografías aéreas se observa que en el momento de la valoración la finca se encontraba urbanizada.

Por todo ello,

SE ACUERDA que el justiprecio de una parcela situada en la calle Párroco Jorge Casero, s/n, Isla Perdida, barrio de Piletas, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria es de VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON DIECIOCHO CENTIMOS (29.843,18 €), cifra a la que hay que aplicar el 5% en concepto

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T0067754ad10a1f1022f307e03c8050d286

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	31/05/2016 13:40

1406

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2016 - 82646
31/05/2016
T0067754ad10a1f102f307e03c8050d286

de premio de afección, por lo que asciende a **TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (31.335,33 €).**

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer por los particulares afectados recurso potestativo de reposición ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, o alternativamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas de Gran Canaria, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro que considere pertinente

Por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa."

Y para que surta los efectos oportunos expido la presente en Las Palmas de Gran Canaria, haciendo constar que la aprobación del acta no se incluyó en el orden del día de esa sesión, por lo que su aprobación está pendiente de la próxima sesión de la Comisión.

LA PRESIDENTA [redacted] **LA SECRETARIA** [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectr... ca.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=T0067754ad10a1f102f307e03c8050d286

Documento firmado por:	Fecha/hora:
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	31/05/2016 13:40

DELEGACION DE ECONOMIA Y HACIENDA DE LAS PALMAS

Sucursal de la Caja General de Depósitos

CONSIGNACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA (Depósito)	CPR 9051289	MODELO 060

Constituyente	Número de Justificante
	118170533479S

N.I.F./N.I.E.	Apellidos y Nombre o Razón Social
P3501700C	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Tipo Vía	Nombre de la vía pública	Número	Esc	Piso	Puerta	Teléfono
CL	LEON Y CASTILLO	270				928446310

Municipio	Código Postal	Provincia
PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	35005	LAS PALMAS

Total a ingresar	
15.666,67 €	(90)51206000000001566667118170533479SP3501700C

Titular de los bienes o derechos expropiados *(si no se conociera, en FINALIDAD deberán consignarse otros datos que permitan su identificación)*

N.I.F./N.I.E.	Apellidos y Nombre o Razón Social
[redacted]	[redacted]

Tipo Vía	Nombre de la vía pública	Número	Esc	Piso	Puerta	Teléfono
CL	[redacted]	50		BJ		

Municipio	Código Postal	Provincia
PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	35018	LAS PALMAS

Nº Registro: 2018 00035 E 000215 0	Nº Expediente: 10018 (EXP)

NORMAS QUE IMPONEN LA CONSTITUCIÓN DE ESTE DEPÓSITO

CÓDIGO: 0243

DENOMINACIÓN: L EXPROPIACION FORZOSA DE 16-12-1954

FINALIDAD *Descripción de los bienes o derechos expropiados y aquellos datos que puedan resultar de interés.*

JUSTIPRECIO FIJADO POR LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS DE 17/05/2016, DE LA FINCA SITA EN CALLE PÁRROCO JORGE CASERO, S/N.

ÓRGANO EXPROPIANTE

N.I.F.: P3501700C DENOMINACIÓN: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

LUGAR DE PAGO

El pago podrá hacerse en Bancos, Cajas de Ahorros y Cooperativas de Crédito en las que no es preciso tener cuenta abierta, o a través de la "Sede Electrónica" de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es) en el apartado "Pago de impuestos", mediante cargo en cuenta o la utilización de tarjetas de crédito o débito.

Abono a Tesoro Público, cuenta restringida de colaboración en la recaudación de la A.E.A.T. de liquidaciones practicadas por la Administración y otros ingresos no tributarios y de la Caja General de Depósitos, la cantidad que se indica en el apartado "Total a ingresar" en este documento.

Justificante del Ingreso (Validación mecánica o sello y firma)

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA - BOYA
GRAN CANARIA - EMPRESAS
26 JUN. 2018
0182 - 2393

IMPUESTO A INGRESAR O SELLO 0182-2393 COBRO DOCUMENTOS
12:42:09 26/06/18 11 ES76 0182 5925 8202 0035 0225
[illegible] 15.666,67 EUROS
NRC:118170533479SQD95AE415

Ejemplar para el interesado

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1408

DELEGACION DE ECONOMIA Y HACIENDA DE LAS PALMAS

Sucursal de la Caja General de Depósitos

CONSIGNACIONES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA (Depósito)	CPR 9051289	MODELO 060

Constituyente	Número de Justificante
	118170445349C

N.I.F./N.I.E.	Apellidos y Nombre o Razón Social
P3501700C	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Tipo Vía	Nombre de la vía pública	Número	Esc	Piso	Puerta	Teléfono
CL	LEON Y CASTILLO	270				928446310

Municipio	Código Postal	Provincia
PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	35005	LAS PALMAS

Total a ingresar	
15.666,66 €	(90)51206000000001566666118170445349CP3501700C

Titular de los bienes o derechos expropiados *(si no se conociera, en FINALIDAD deberán consignarse otros datos que permitan su identificación)*

N.I.F./N.I.E.	Apellidos y Nombre o Razón Social
[redacted]	[redacted]

[redacted]	[redacted] la vía pública	Número	Esc	Piso	Puerta	Teléfono
CL	[redacted]	2				

Municipio	Código Postal	Provincia
PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	35018	LAS PALMAS

Nº Registro: 2018 00035 E 000213 0	Nº Expediente: 10018 (EXP)

NORMAS QUE IMPONEN LA CONSTITUCIÓN DE ESTE DEPÓSITO

CÓDIGO: 0243

DENOMINACIÓN: L EXPROPIACION FORZOSA DE 16-12-1954

FINALIDAD *Descripción de los bienes o derechos expropiados y aquellos datos que puedan resultar de interés.*

JUSTIPRECIO FIJADO POR LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS DE 17/05/2016, DE LA FINCA SITA EN CALLE PÁRROCO JORGE CASERO, S/N.

ÓRGANO EXPROPIANTE

N.I.F.: P3501700C DENOMINACIÓN: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

LUGAR DE PAGO

El pago podrá hacerse en Bancos, Cajas de Ahorros y Cooperativas de Crédito en las que no es preciso tener cuenta abierta, o a través de la "Sede Electrónica" de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es) en el apartado "Pago de impuestos", mediante cargo en cuenta o la utilización de tarjetas de crédito o débito.

Abono a Tesoro Público, cuenta restringida de colaboración en la recaudación de la A.E.A.T. de liquidaciones practicadas por la Administración y otros ingresos no tributarios y de la Caja General de Depósitos, la cantidad que se indica en el apartado "Total a ingresar" en este documento.

Justificante del ingreso (Validación mecánica o sello y firma)

IMPUESTO A INGRESAR O.SELLO 0182-2393 COBRO DOCUMENTOS
12:44:44 26/06/18 11 ES76 0182 5925 8202 0035 0225
R:6F3925177171152F4 0182 2393 15.666,66 EUROS
NRC:118170445349CN5F32F09E

BANCO DE BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA - BBVA
GRAN CANARIA - EMPRESAS
26 JUN 2018
0182 - 2393

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Ejemplar para el interesado

1407

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Unidad origen:	(39) Dirección General de Asesoria Juridica
Enviado por:	SARAY GARCIA VERA
Fecha envío:	20/08/2020 14:17
Unidad destino:	(04) Servicio de Urbanismo
Fecha recepción:	20/08/2020 14:17
Leído por:	ROSA MARIA VEGA VEGA
Fecha lectura:	21/08/2020 07:39

Registro entrada: 2020 - 1627 **Registro salida:** 2020 - 4652

Asunto:

PO 150-2016 S2ª SENTENCIA 13072020 NOT 27-07-2020

Extracto:

PO 150-2016 S2ª SENTENCIA 13072020 NOT 27-07-2020

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1410

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA. SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Plaza de San Agustín Nº 6
Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 30 64 60
Fax.: 928 30 64 62
Email: s2contadm.lpa@justiciaencanarias.org

Intervención	Interviniente
Demandante	[redacted]
Demandado	CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
Codemandado	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

SENTENCIA

Ilmos./as Sres./as

Presidente
D./Dª. [redacted]
Magistrados
D./Dª. [redacted]
[redacted] (Ponente)

En Las Palmas de Gran Canaria, a 13 de julio de 2020.

Visto por esta Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda con sede en Las Palmas, integrada por los Sres. Magistrados, anotados al margen, el recurso Contencioso-Administrativo número 0000150/2016, interpuesto por D./Dña. [redacted] contra D./Dña. CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD y AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, habiendo comparecido, en su representación y defensa D./Dña. [redacted] versando sobre EXPROPIACIÓN. Siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D./Dña. JUAN [redacted] se ha dictado, EN NOMBRE DE S.M. EL REY, la presente sentencia con base en los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que es objeto del presente recurso la impugnación del acuerdo de justiprecio de la Comisión de valoraciones de Canarias de fecha 17 de mayo de 2016 dictado en el expediente 63/2011 sobre una parcela situada en la calle párroco Jorge casero sin número, del barrio de isla perdida en la zona de piletas del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, en el que se acordó un justiprecio expropiatorio de 31.335,33 € para una parcela de

Al Srvio. Urbanismo.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contienen y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieren un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes

K006754ad1181400c6d07e40af080e12X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K006754ad1181400c6d07e40af080e12X

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Fiscalización Presupuestaria
14/7

109 m² y uno cuya adquisición está prevista en el planeamiento en vigor con destino a la construcción de un nuevo vial incluido dentro del ámbito especial homogéneo de la ordenanza B2 siendo el uso mayoritario el de edificación unifamiliar para uso residencial

SEGUNDO.- Por la representación de la parte demandante, antes mencionada, se interpuso recurso contencioso-administrativo, formalizando demanda con la súplica de que se dicte sentencia estimatoria de sus pretensiones.

TERCERO.- Las Administraciones demandadas contestaron a la demanda oponiéndose a ella e interesando una sentencia, desestimatoria.

CUARTO.- Practicada la prueba propuesta, se acordó en sustitución de la vista el trámite de conclusiones que fue evacuado por las partes.

QUINTO.- Señalado el dia y hora para la votación y fallo, tuvo lugar la reunión de Tribunal en el designado al efecto.

SEXTO.- Aparecen observadas las formalidades de tramitación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero: Que es objeto del presente recurso la impugnación del acuerdo de justiprecio de la Comisión de valoraciones de Canarias de fecha 17 de mayo de 2016 dictado en el expediente 63/2011 sobre una parcela situada en la calle párroco Jorge casero sin número, del barrio de isla perdida en la zona de piletas del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, en el que se acordó un justiprecio expropiatorio de 31.335,33 € para una parcela de 109 m² y uno cuya adquisición está prevista en el planeamiento en vigor con destino a la construcción de un nuevo vial incluido dentro del ámbito especial homogéneo de la ordenanza B2 siendo el uso mayoritario el de edificación unifamiliar para uso residencial.

Que sostiene la parte recurrente que los 109 m2 de expropiación se proyectan sobre el valor de 675 € m2 debiendo fijarse justiprecio de 73.575 €/m2.

Segundo: Que para la solución de este recurso debe de partirse de la Presunción de Acierto de las resoluciones de los Jurados, así la Sentencia de 26 de octubre de 2005 EDJ 2005/166136, que cita las de 4 ge marzo EDJ 1999/4318 y 3 de mayo de 1999 EDJ 1999/1 0445 , es reiterada la jurisprudencia según la cual, los acuerdos de los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa, gozan de la presunción de veracidad, legalidad y acierto, por lo que sus decisiones merecen ser acogidas con el crédito y autoridad que se desprende de su doble composición técnica y jurídica, y de su permanencia y especialización, si bien siendo tal presunción de naturaleza iuris tantum, puede y debe ser revisada en via jurisdiccional.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1912

K006754ad1181400c6d07e40af080e12X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K006754ad1181400c6d07e40af080e12X

Sin embargo, como indica la citada sentencia ED1 2005/166136, para que esta presunción sea desvirtuado "es necesario que se haga prueba suficiente de infracción legal, un notorio error de hecho o desafortunada apreciación de los elementos de prueba existentes en el expediente, cuya acreditación corresponde a la parte que impugna los acuerdos del Jurado de Expropiación, en la que recae el "onus probandi", que es quien debe ofrecer los elementos de prueba con todas las garantías procesales".

Es preciso, por lo tanto, que la prueba resulte idónea a tal fin, tanto en lo que se refiere al empleo de los métodos y criterios que han de aplicarse para obtener la correspondiente valoración como en la justificación de los datos tomados en consideración, que puedan oponerse a las apreciaciones de Jurado poniendo de manifiesto una errónea valoración y desvirtuando la presunción de acierto de sus acuerdos.

Tercero: Que como es bastante común en este tipo de litigios las diferencias entre ambos informes (de parte y de la CVC) residen en los testigos, en la aplicación de coeficientes, en los costes, garajes etc; pero lo cierto es que el método residual estático se caracteriza por la búsqueda de un valor real que sale de valorar el producto final con que se podría dotar al terreno o valor del edificio terminado, deducidos todos los costes que se hubieron de materializar para llegar a él; repercutiendo este valor por los metros cuadrados.

Pues bien poniendo el epicentro en ese valor real, la Sala ha tomado también testigos actuales de precios de mercado de paginas web en la Zona de Tamaraceite llagando a un precio medio de 481 euros por m2 ligeramente equidistante de ambas valoraciones en conflicto.

El valor tiene su interés ya en la actualidad se considera que los indices económicos inmobiliarios son similares a 2011, fecha de inicio del expediente expropiatorio, donde aun no se habia contraido el mercado inmobiliario a consecuencia de la crisis de 2008 (Los años de la contracción fueron 2012, 2013 y 2014 iniciándose en el 2015 la recuperación). Por tanto saliendo un precio atemperado entre el mínimo extraido por la CVC a todas luces insuficiente y el más optimista de la parte que no valora el parón inmobiliario que ya en 2011 se prevela, dejaremos el precio en los 481 € por 109 m2 + el 5% de afección y los intereses legales.

Cuarto: No haremos pronunciamiento en costas al estimarse parcialmente el recurso (art. 130 LJCA).

FALLO

LA SALA RESUELVE:

Se estima parcialmente el recurso y se fija el justiprecio expropiatorio de la finca referida en el primer antecedente de hecho en la cantidad de 55.050,45 € mas los intereses legales, sin costas

K006754ad1181400c6d07e40af080e12X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K006754ad1181400c6d07e40af080e12X

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1913

Esta Sentencia no es firme y contra ella cabe, conforme a lo establecido en los artículos 86 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, recurso de casación ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo o, en su caso, ante la Sala de lo Contenciosoadministrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias. Dicho recurso deberá prepararse ante esta Sección en el plazo de treinta dias a contar desde el siguiente al de su notificación, debiendo tenerse en cuenta respecto del escrito de preparación de los que se planteen ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo los criterios orientadores previstos en el Apartado III del Acuerdo de 20 de abril de 2016 de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrinsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo (BOE número 162 de 6 de julio de 2016).

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía de anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

K006754ad1181400c6d07e40af080e12X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K006754ad1181400c6d07e40af080e12X

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1414

REMITENTE: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda. Las Palmas de Gran Canaria

DESTINATARIOS

Nombre	Nº identificador	Identificador
[redacted]tinez	305	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas
[redacted]	123	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas

Serv. Jurídico Cac Lp

DATOS DEL PROCEDIMIENTO

NIG:	3501633320160000427
Orden Jurisdiccional:	Contencioso-administrativo
Procedimiento:	Procedimiento ordinario 0000150/2016

ACTO COMUNICACIÓN NOTIFICADO

SENTENCIA

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
[redacted]A - Letrado/a de la Administración de ...	26/07/2020 - 22:00:32
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	

K006754ad1181400c6d07e40af080e12X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K006754ad1181400c6d07e40af080e12X

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

141

K006754ad1181400c6d07e40af080e12X

Mensaje LexNET - Notificación **Fecha Generación: 27/07/2020 12:18**

Mensaje

IdLexNet	202010347169099	
Asunto	Procedimiento Ordinario	
Remitente	**Órgano**	T.S.J. CONTENCIOSO ADMTVO SECCIÓN 2 de Palmas de Gran Canaria, Las, Las Palmas [3501633002]
	Tipo de órgano	T.S.J. SALA DE LO CONTENCIOSO
Destinatarios	[redacted]ANCISCO JAVIER [305]	
	Colegio de Procuradores	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria
	[redacted]	
	[redacted]de Procuradores de Las Palmas de G Canaria	
Fecha-hora envio	27/07/2020 05:13:37	
Documentos	Caratula.pdf(Principal) Hash del Documento: ee408f6737fa99d93734224ce796d9cf913ea75a756aabc4579ffc75e00da8af	
	Adjunto1.pdf(Anexo) Hash del Documento: 2668f791038ea558243f45456b70177e57d55a475aafdfaca5f9cbfd338b667c	
Datos del mensaje	**Procedimiento destino**	Procedimiento Ordinario Nº 0000150/2016
	NIG	3501633320160000427

Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
27/07/2020 08:40:37	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria (Palmas de Gran Canaria, Las)	LO REPARTE A	ESTEVA NAVARRO, OCTAVIO [123]-Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria

(*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el
Código Seguro de Verificación en
http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/indexJsp?csv=K
006754ad1181400c6d07e40af080e12X

Copia de la primera página del documento principal del mensaje enviado con IdLexNET 202010047169089 y Fecha de Presentación 27/07/2020 05:13:37

REMITENTE: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda. Las Palmas de Gran Canaria

DESTINATARIOS

Nombre	Nº identificador	Identificador
[redacted]	[redacted]	[redacted]

DATOS DEL PROCEDIMIENTO

NIG:	3501633320160000427
Orden Jurisdiccional:	Contencioso-administrativo
Procedimiento:	Procedimiento ordinario 0000150/2016

ACTO COMUNICACIÓN NOTIFICADO

SENTENCIA

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
LUZ MARIA DOLORES ARIAS DE LA MATA - Letrado/a de la Administración de ...	26/07/2020 - 22.00.32
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	

K006754ad1181400c6d07e40a080e12X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=K006754ad1181400c6d07e40a080e12X

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Unidad origen:	(39) Dirección General de Asesoria Juridica
Enviado por:	SANDRA DURAN ROGER
Fecha envío:	30/09/2020 12:47
Unidad destino:	(04) Servicio de Urbanismo
Fecha recepción:	30/09/2020 12:47
Leído por:	ROSA MARIA VEGA VEGA
Fecha lectura:	30/09/2020 13:06

Registro entrada: 2020 - 2004 **Registro salida:** 2020 - 5714

Asunto:

PO 150-2016 S2 DECRETO 25-09-20 NOT 28-09-20 Expt: 10018-F01

Extracto:

PO 150-2016 S2 DECRETO 25-09-20 NOT 28-09-20 Expt: 10018-F01

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA. SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Plaza de San Agustín Nº 6
Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 30 64 60
Fax.: 928 30 64 62
Email: s2contadm.lpa@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario
Nº Procedimiento: 0000150/2016
NIG: 3501633320160000427
Materia: Expropiación forzosa

Intervención:	Interviniente:	Procurador:
Demandante	[redacted]	[redacted]
Demandado	CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD	
Codemandado	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	[redacted]

DECRETO

En Las Palmas de Gran Canaria, a 24 de septiembre de 2020.

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO.- Con fecha 13 de julio de 2020, se dicto sentencia, que ha sido notificado/a a todas las partes. Dicha resolución es firme al haber transcurrido los plazos establecidos legalmente para interponer los recursos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Conforme establece el artículo 89.3 de la LJCA "Si el escrito de preparación no se presentara en el plazo de treinta días, la sentencia o auto quedará firme, declarándolo así el Letrado de la Administración de Justicia mediante decreto". Así mismo el artículo 87 establece que "Para que pueda prepararse el recurso de casación en los casos previstos en el apartado anterior, (recursos de casación contra autos art. 87.1: Autos de inadmisión, o definitivos, autos en medidas cautelares, autos recaídos en ejecución de sentencia, ejecución provisional y extensión de efectos) es requisito necesario interponer previamente el recurso de reposición.

SEGUNDO.- Conforme establece el art. 103 de la LJCA la potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones judiciales corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de este orden jurisdiccional, y su ejercicio compete al que haya conocido del asunto en primera o única instancia. Las partes estarán obligadas al cumplimiento de las sentencia en la forma y en los términos que éstas determinen. Todas las personas y entidades públicas y privadas están obligadas a prestar la colaboración requerida por los Jueces y Tribunales de lo Contencioso Administrativo para la debida y completa ejecución de lo resuelto. Luego que sea firme una sentencia, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia lo comunicará al órgano que hubiera realizado la actividad objeto del recurso y acordará las medidas establecidas en el

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=c006754ad11a1e1464607e42e3090c2fB

c006754ad11a1e1464607e42e3090c2fB

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:		
L [redacted]	Letrado de la Adm. de Justicia	25/09/2020 - 12:36:55
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-35ca5116c65773a02aa60f64230160103431 1001		
El presente documento ha sido descargado el 25/09/2020 11:45:11		

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1719

art. 107 de la LEY.

PARTE DISPOSITIVA

ACUERDO: SE DECLARA LA FIRMEZA del/la sentencia, de fecha 13 de julio de 2020 con efectos desde la fecha en la que conste haber transcurrido el plazo de treinta días para preparar el recurso de casación.

Comuníquese esta resolución a la Administración a la que se atribuya la actuación administrativa objeto del recurso, a quien se adjuntará testimonio de dicha resolución, así como copia del presente DECRETO. Devuélvase el expediente administrativo al Órgano Administrativo de procedencia siempre que este hubiese sido remitido original, quedando excluidos los remitidos en CD, DVD, o en otro formato digital, los cuales serán depositados y custodiados junto al recurso del que deriven por quien corresponda en el archivo, de gestión o definitivo, de la oficina judicial, dejando constancia en el expediente judicial electrónico de su existencia en su caso.

La Administración competente deberá llevar a puro y debido efecto la presente resolución así como practicar lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en la misma, y en el plazo de diez días deberá indicar el órgano responsable del cumplimiento de aquel. Transcurrido el plazo que establecen los arts. 104 o 106 de la LJCA para la ejecución voluntaria de las resoluciones judiciales firmes, cualquiera de las partes y personas afectadas podrá instar la ejecución forzosa. Así mismo este Tribunal, acreditada la responsabilidad, impondrá multas de 150 a 1.500 euros a la Autoridad, Funcionario o Agente que incumpla los requerimientos de ejecución, y/o deducir el oportuno testimonio de particulares para exigir la responsabilidad penal que pudiera corresponder.

MODO DE IMPUGNACIÓN.- Contra esta resolución cabe interponer recurso de revisión en el plazo de **CINCO DÍAS** ante este Tribunal.

Así lo acuerdo y firmo, D./Dña. [redacted] Letrado/a de la Administración de Justicia del Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda. Doy fe.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
[redacted] etrado de la Adm. de Justicia	25/09/2020 - 12:36:55
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-35ca5116c65773a02aa60f642301601034311001	
El presente documento ha sido descargado el 25/09/2020 11:45:11	

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Fiscalización Presupuestaria
1420

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=c006754ad11a1e1464607e42e3090c2fB

c006754ad11a1e1464607e42e3090c2fB

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Oficina de Recepción
Registro General

Mensaje LexNET - Notificación

Fecha Generación: 28/09/2020 09:21

Mensaje

IdLexNet	202010356690152	
Asunto	Procedimiento Ordinario	
Remitente	**Órgano**	T.S.J. CONTENCIOSO ADMTVO SECCIÓN 2 de Palmas de Gran Canaria, Las, Las Palmas [3501633002]
	Tipo de órgano	T.S.J. SALA DE LO C[redacted]
Destinatarios	[redacted][305]	
	Colegio de Procuradores	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria
	[redacted][123]	
	Colegio de Procuradores	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria
Fecha-hora envío	25/09/2020 14:44:36	
Documentos	Caratula.pdf (Principal) Hash del Documento: c3d7814bfa8a83a65f21c7c7d7d98804646f46e10bcc39fca545a059b0405630	
	Adjunto1.pdf (Anexo) Hash del Documento: d1c85dfe112a8a2fa5d0fe0d1655efcf89b08515a3c2a222f20212a87d54b37f	
Datos del mensaje	**Procedimiento destino**	Procedimiento Ordinario Nº 0000150/2016
	NIG	3501633320160000427

Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
28/09/2020 09:21:16	[redacted][123]-Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria	LO RECOGE	
25/09/2020 14:59:39	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria (Palmas de Gran Canaria, Las)	LO REPARTE A	[redacted][123]-Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria

(*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.

LexNET

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=c006754ad11a1e146460 7e42e3090c2fB

c006754ad11a1e146460 7e42e3090c2fB

Copia de la primera página del documento principal del mensaje enviado con IdLexNET: 202010356690152 y Fecha de Presentación: 25/09/2020 14:44:36

REMITENTE: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda. Las Palmas de Gran Canaria

DESTINATARIOS

Nombre	Nº identificador	Identificador
[redacted]	305	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas
[redacted]	123	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas

Serv. Jurídico Cac Lp

DATOS DEL PROCEDIMIENTO

NIG: 3501633320160000427

Orden Jurisdiccional: Contencioso-administrativo

Procedimiento: Procedimiento ordinario 0000150/2016

ACTO COMUNICACIÓN NOTIFICADO

DECRETO DECLARANDO FIRMEZA SENTENCIA O AUTO. ART. 89.3 LJCA

c006754ad11a1e1464607e42e3090c2fB

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=c006754ad11a1e1464607e42e3090c2fB

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
[redacted]A - Letrado/a de la Administración de ...	25/09/2020 - 12:55:34
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	

Ayuntamiento
Órgano de Gestión Presupuestaria

REMITENTE: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda. Las Palmas de Gran Canaria

DESTINATARIOS

Nombre	Nº identificador	Identificador
[redacted]	305	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas
[redacted]	123	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas

Serv. Jurídico Cac Lp

DATOS DEL PROCEDIMIENTO

NIG:	3501633320160000427
Orden Jurisdiccional:	Contencioso-administrativo
Procedimiento:	Procedimiento ordinario 0000150/2016

ACTO COMUNICACIÓN NOTIFICADO

DECRETO DECLARANDO FIRMEZA SENTENCIA O AUTO. ART. 89.3 LJCA

c006754ad11a1e1464607e42e3090c2fB

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=c006754ad11a1e1464607e42e3090c2fB

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
[redacted]rado/a de la Administración de ...	25/09/2020 - 12:55:34
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1423

000001

138

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
SECRETARÍA GENERAL

11 JUN 2011

AL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

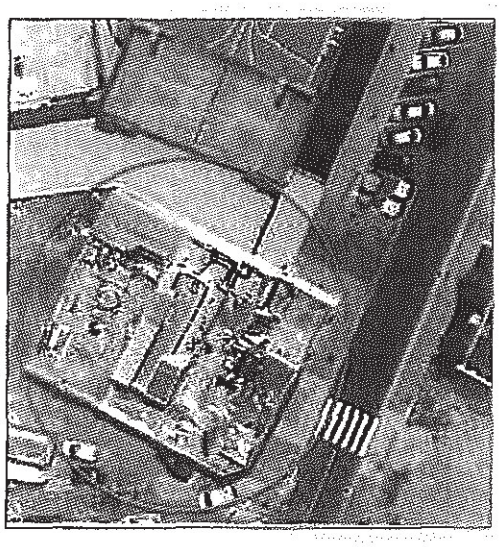
N. 113440

[redacted] mayor de edad, provisto de DNI [redacted] actuando en representación de la entidad mercantil CONSTRUCCIONES JUSAN CANARIAS, S.A., tal y como se acredita mediante escritura de poder que se aporta como **documento número 1,** con domicilio a efectos de notificaciones en despacho profesional localizado en la calle [redacted] Las Palmas de Gran Canaria, ante ese Ayuntamiento comparezco y, como mejor proceda en Derecho, **EXPONGO:**

PRIMERO.- Que mi representada es propietaria de las fincas registrales 31623, 82471 y 82477 del Registro de la Propiedad Número 5 de Las Palmas de Gran Canaria. Esas fincas se encuentran en la Carretera de Chile, números 59, 61 y 63.

Se aporta como **documento número 2** Escritura de compraventa por la que se adquieren las fincas descritas.

Su ubicación aproximada sobre ortofoto es la siguiente:



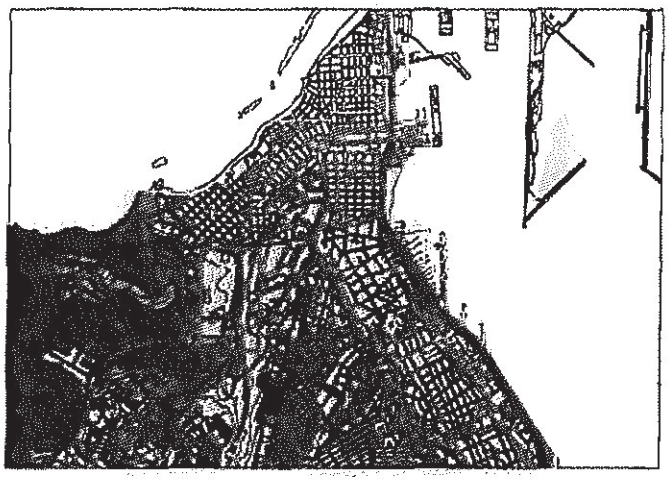
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

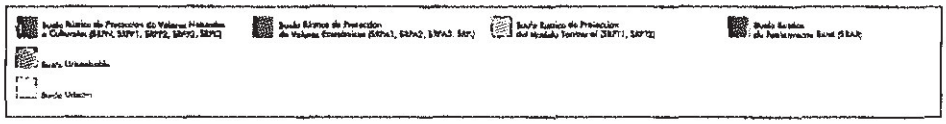
1127

SEGUNDO.- El Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (PGMO2005) actualmente vigente fue pulicado en el BOC número 80, de 25 de marzo de 2005, publicándose su normativa urbanística en el BOP de 25 de abril de 2005.

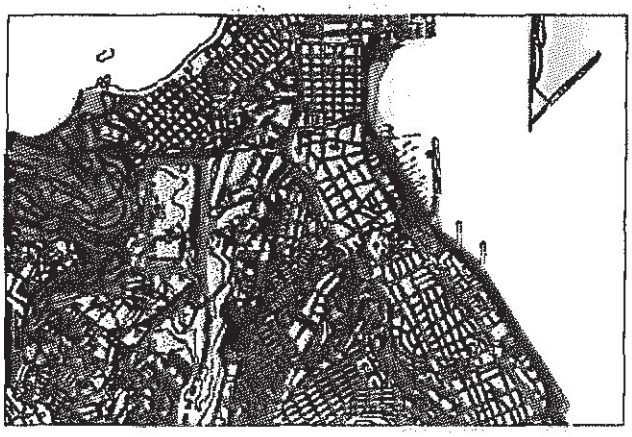
En ese Instrumento de Ordenación se clasificó y categorizó el suelo de mi representada como **Suelo Urbano Consolidado,** tal y como se refleja en los Planos Generales números 2 y 3a de Clasificación y Categorización del suelo respectivamente:

Plano General número 2:





Plano General número 3a:

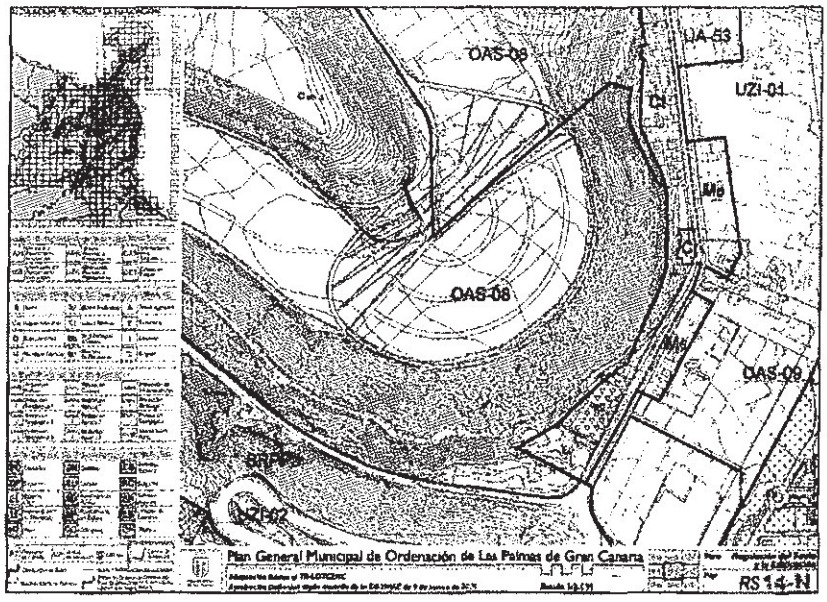


Unidad de Gestión Presupuestaria
1425



TERCERO.- La parcela de mi representada se ubica en un área en la que es de aplicación la Ordenanza M6.

Ahora bien, de forma paralela a la calle Horno de Cal, se produce un **cambio de alineación**, tal y como se refleja en el Plano de Regulación del Suelo (RS 14N). Hemos señalado en azul la parcela y la leyenda correspondiente al cambio de alineación.

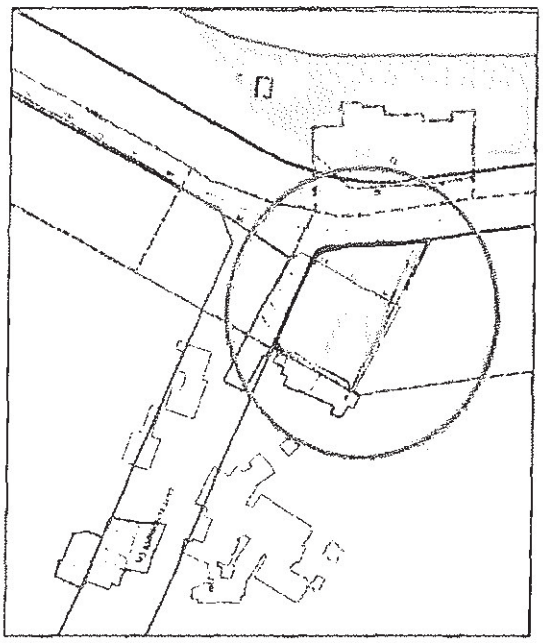


Se aprecia con mayor claridad ese cambio de alineación en el siguiente plano que obra en el geoportal en la pestaña de alineaciones: el color lila corresponde a la alineación establecida y en rojo hemos señalado la parcela de la entidad que suscribe.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

3

1476



Resulta evidente que la franja de SUC encuadrada en los límites de la nueva alineación, la carretera de Chile y la calle Horno de Cal, ha de convertirse en un vial público y constituyendo en consecuencia dominio público municipal.

Esa franja de nuestra parcela ha de obtenerse por el Ayuntamiento a través del sistema de expropiación.

CUARTO.- El **Artículo 163.1 del TR2000** dispone que transcurridos 3 años desde la aprobación del planeamiento que legitime la expropiación sin que se hubiera iniciado el correspondiente expediente, el titular de los bienes podrá advertir de esta demora a la Administración competente para la ejecución del Plan.

Mi representada es propietaria, como consta acreditado, de la franja de terreno que ha de pasar en ejecución del Plan a ser de dominio público (vial). El Ayuntamiento al que me dirijo es la Administración competente para ejecutar su propio Plan General de Ordenación.

Ayuntamiento
Órgano de Gestión
Presupuestaria
1427

Por tanto, reuniendo todos los requisitos fijados en el mencionado Artículo 163.1 TR2000, venimos con este escrito a **advertir al Ayuntamiento de la demora con expresa solicitud de que inicie el expediente expropiatorio notificando a mi representada la correspondiente hoja de aprecio.**

Por todo lo cual,

SOLICITO AL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA que teniendo por presentado este escrito, lo admita, teniendo por formulada por la entidad CONSTRUCCIONES JUSAN CANARIAS, S.A. la **advertencia de mora** respecto de la franja de la parcela de su propiedad sita en la Carretera de Chile, 59, 61 y 63 del municipio de Las Palmas de Gran Canaria y que consta debidamente identificada en el cuerpo de este escrito, al amparo del Artículo 163.1 TR 2000. Que en consecuencia, inicie expediente expropiatorio y proceda a remitir la hoja de aprecio correspondiente a la expropiación de la parcela descrita, advirtiéndole que de conformidad con el apartado 2 del artículo 163 del Decreto 1/2000, de 8 de mayo, si en el plazo de **dos meses** no se nos ha notificado la hoja de aprecio, procederemos a formularla iniciándose así el expediente expropiatorio por ministerio de la ley.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 28 de julio de 2011.

Fdo.: [redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
5

000052
138-94

AL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

[redacted] con DNI [redacted] actuando en representación de la entidad mercantil CONSTRUCCIONES JUSAN CANARIAS, S.A., tal y como se acredita mediante escritura de poder que adjunto como **documento número 1;** con domicilio a efecto de notificaciones en la Calle [redacted] mero 1[redacted] CP: 35001; Las Palmas de Gran Canaria, ante el Ayuntamiento,

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
REGISTRO GENERAL DE LA CIUDADANIA
29 NOV 2011
ENTRADA
Nº 91561

EXPONE

El pasado 30 de junio de 2011 (número de registro general 113.440) mi representada denunció ante ese Ayuntamiento al amparo del artículo 163 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias (en lo sucesivo TR2000), la mora en la expropiación de una finca registral situada en la esquina de la Carretera de Chile con la Calle Hornos de la Cal y calificada en el vigente PGO como vial. Esta parcela es la finca registral 82.477 (tomo 2883, libro 876, Folio 54) y tiene la siguiente descripción:

"URBANA.- Casa Terrera en el Registro de la Propiedad sin número de gobierno, hoy sita en el número 63, en la carretera de Tamaraceite, en el barrio de Guanarteme en este término municipal. Tiene una superficie de 201 m2 totalmente edificados. Linda al Norte con finca de don Juan Negrín Cabrera, en una extensión lineal de 20 m,; al Sur, con finca de don Juan Negrín Cabrera en una extensión lineal de 20 m; al Este con finca de don Juan Negrín Cabrera, en una extensión de 10 m lineales; y al Oeste, con carretera del estado que conduce a Tamareceite, en una extensión lineal de 10 m."

Titular.- CONSTRUCCIONES JUSAN CANARIAS.

28 11 2011
CORREOS
LA VERDUETA-LAS PALMAS

Referencia catastral: 6207703DS5160N0001GH

Comoquiera que hasta la fecha ese Ayuntamiento no ha iniciado de oficio el expediente expropiatorio de esta finca en el plazo legalmente previsto, a través del presente escrito se formaliza hoja de aprecio que valora este terreno en la cantidad de **CUATROCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL EUROS**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1429

CON CUARENTA CÉNTIMOS (407.774,40 €) incluyendo en esta cantidad el premio de afección.

A todos los efectos, y de conformidad con el artículo 163.2 del TR2000, **la presentación de la hoja de aprecio determina el inicio del expediente expropiatorio por ministerio de la Ley.**

A la presente hoja de aprecio se adjunta, como parte inseparable de la misma y como **documento número 2,** informe de valoración de los terrenos suscrito por Doña [redacted] superior.

Por todo lo cual, **SOLICITO AL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA** que teniendo por presentada **hoja de aprecio** de la finca referenciada, la admita, procediendo a abonarnos la cantidad de **CUATROCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS** (407.774,40 €) en concepto de justiprecio por la expropiación de la finca a la que se refiere el informe de valoración inseparable al presente escrito.

De conformidad con el apartado 2 del artículo 163 del Decreto 1/2000, de 8 de mayo, si en el plazo de **un mes** no resulta la hoja de aprecio expresamente aceptada por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria (o no se llega a un mutuo acuerdo en el justiprecio) dirigiremos la misma a la Comisión de Valoraciones de Canarias a efectos de que el mismo fije el justiprecio de forma definitiva, en vía administrativa.

En Las Palmas de Gran Canaria a 25 de noviembre 2011.

Firmado:

[redacted]

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
2

1430

11015 (E XP)

ENTRADA

2017 - 41503 | 20/03/2017

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

d006754ad135140230407e11f1030a0af

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=d006754ad135140230407e11f1030a0af

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Unidad Administrativa: (04) Servicio de Urbanismo

Nº Solicitud: 41126/2017

MAR 2017

REGISTRO DEPARTAMENTAL

2567

ORVE ELL

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	Sin documento
GOBIERNO DE CANARIAS, CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD	

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	Las Palmas de Gran Canaria	35071

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	PROF. AGUSTIN MILLARES CARLO (USOS MULTIPLES I)	22				5	

Teléf./Fax	Correo Electrónico

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Correo Ordinario

- Domicilio del Interesado

Documentos Aportados

- REMITIENDO ACUERDOS CVC DE 08/03/2017
- ANEXO I
- ANEXO II
- ANEXO III
- ANEXO IV
- ORVE 9255-2401

Solicita

se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

En Las Palmas de Gran Canaria a 20 de marzo de 2017

Fdo.: GOBIERNO DE CANARIAS, CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo, le informamos que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad de este Ayuntamiento, pudiendo ser utilizados por el mismo para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias, así como ser cedidos o comunicados a otras Administraciones Públicas o terceros, en los supuestos previstos en la mencionada Ley.
En caso de que en este documento deban incluirse datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas de quien lo presente deberá, con carácter previo a su inclusión, informarles de los extremos contenidos en el párrafo anterior.
Asimismo le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección: c/ León y Castillo, 270, 35005 Las Palmas de Gran Canaria, mediante escrito dirigido a esta entidad.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect	20/03/2017 10:11

1431

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-b80a-b442-e2b0-8ee2-ec04-d0b6-2c19-4c7a | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

R006754ad130140cb4907e13a6030a0am

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=R006754ad130140cb4907e13a6030a0am

Gobierno de Canarias

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

Secretaría General Técnica

Comisión de Valoraciones de Canarias

Adjunto le remito certificaciones de los acuerdos adoptados por la Comisión de Valoraciones de Canarias, de 08 de marzo de 2017, relativo a los expedientes abajo relacionados, indicándole que por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

EXPTE. 112/2011 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UN INMUEBLE EN LA CALLE [redacted], EN LAS PALMAS DE GC.

EXPTE. 5/2012 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UNA FINCA SITUADA EN LA CALLE HORNOS DE CAL ESQUINA CARRETERA DE CHILE, EN EL BARRIO DE GUANARTEME, TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

EXPTE. 38/2012 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UN INMUEBLE SITO EN LA [redacted], EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

EXPTE. 49/2012 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UNA FINCA SITA EN LA [redacted]TAMARACEITE , EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

Las Palmas de Gran Canaria

LA SECRETARIA DE LA COMISION DE VALORACIONES DE CANARIAS,
Mª Guayarmina Quintana López

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Edificio Servicios Múltiples I – 5ª planta
C/ Profesor Agustín Millares Carló, 22
928 115 227/231 928 306 886 (fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-b80a-b442-e2b0-8ee2-ec04-d0b6-2c19-4c7a	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-b80a-b442-e2b0-8ee2-ec04-d0b6-2c19-4c7a

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect | 20/03/2017 10:11:11

1432

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

U0067754ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDocIndex.jsp?csv=U0067754ad134140bd0207e128d030a0a8

Gobierno de Canarias

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

Secretaría General Técnica

Comisión de Valoraciones de Canarias

Mª Guayarmina Quintana López, Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias, **CERTIFICA:**

Que el día 08 de marzo de 2017, se reúnen en el Edificio de Usos Múltiples I de Las Palmas de Gran Canaria los siguientes miembros de la Comisión de Valoraciones de Canarias: Dña. [redacted] asisten a la reunión por videoconferencia desde la sede de la Viceconsejería de los Servicios Jurídicos de Santa Cruz de Tenerife.

En el punto 5 del orden del día Dña. Ana Fernández – Palacios Martínez arquitecta del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria participa como vocal y se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

"5.- EXPTE. 5/2012 ACUERDO DEL JUSTIPRECIO DE UNA FINCA SITUADA EN LA CALLE HORNOS DE CAL ESQUINA CARRETERA DE CHILE, EN EL BARRIO DE GUANARTEME, TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

En este punto del orden del día participa como vocal la arquitecta del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Dña. [redacted]

Examinada la propuesta de la ponencia se acuerda por unanimidad que el justiprecio de la finca situada en la calle Hornos de Cal esquina con la Carretera de Chile, en el Término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria es de CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (57.853,54 €), cifra a la que se aplica el 5% en concepto de premio de afección, por lo que asciende a SESENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (60.746,22€), en los términos del **Anexo IV** de este acta.

ANEXO IV

Expte. 5/2012

ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS DE 8 DE MARZO DE 2017, DEL JUSTIPRECIO RELATIVO A LA EXPROPIACIÓN FORZOSA DE UNA FINCA SITUADA EN LA CALLE HORNOS DE CAL ESQUINA CARRETERA DE

Edificio Servicios Múltiples I – 5ª planta
C/ Profesor Agustín Millares Carlo, 22
928 115 227/231 928 306 886(fax)
35071 Las Palmas de Gran Canaria

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello electr	20/03/2017 10:11

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1733

ENTRADA
2017 - 41503 | 20/03/2017
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

CHILE, EN EL BARRIO DE GUANARTEME, TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El 30 de junio de 2011 tiene entrada en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, escrito de la entidad mercantil CONSTRUCCIONES JUSÁN CANARIAS, S.A., propietaria de las fincas registrales 31623, 82471 y 82477, que se encuentran en la carretera de Chile números 59, 61 y 63, en el barrio de Guanarteme, término municipal de las Palmas de Gran Canaria, al haber transcurrido el plazo suficiente desde que el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria lo clasificara como Suelo Urbano Consolidado y calificada como vial, en virtud del artículo 163.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, formula advertencia de demora.

Segundo.- El **25 de noviembre de 2011** tiene entrada en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria escrito de entidad mercantil COSNTRUCCIONES JUSÁN CANARIAS, S.A., por el que en virtud del artículo 163.2 del citado TR-LOTCENC, formula hoja de aprecio respecto de la finca registral 82.477, con referencia catastral 6207703DS5160N0001GH, sita en el número 63 de la carretera de Chile, que asciende a la cantidad de CUATROCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (407.774,40€).

Según certificación registral aportada la descripción de la finca es la siguiente:

"...Vía pública: CARRETERA DE TAMARACEITE
Número: 63
Código Postal: 35010
Superficie construida: doscientos un metros cuadrados.
Linderos: Norte, finca de Don Juan Negrín Cabrera en una extensión lineal de veinte metros.
Sur, finca de Don Juan Negrín Cabrera en una extensión lineal de veinte metros.
Este, finca de Don Juan Negrín Cabrera en una extensión lineal de diez metros.
Oeste, Carretera del Estado que conduce a Tamaraceite en una extensión lineal de diez metros.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:

Casa terrera situada en el barrio de Guanarteme de 201 m² totalmente edificados..."

Del informe de valoración se extracta lo siguiente:

"... ***3 . VALORACIÓN DEL SUELO***

...

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
UNIDAD CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SERIALNUMBER=P3501700C OU=sello elect	20/03/2017 10:11

1434

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

VS= ΣEi. VRSi

$$VRS = \frac{\text{----------}}{K} - Vc$$

...3.2 Valor medio en venta (VM) real:

...Media 2.522,01

...Como se podrá comprobar con el estudio de mercado que se ha adjuntado en este informe, todos los testigos de mercado incluyen una plaza de aparcamiento en el precio. En consecuencia, la media del valor en venta que se ha obtenido incluye esta plaza también en su precio ya que es imposible calcular a la que proporción vivienda en si del precio total y que proporción corresponde al aparcamiento. Es decir, el dato ofrecido es el que se obtendría con la venta de las viviendas a construir incluyendo en su precio una plaza de garaje.

Por su parte, los testigos de mercado seleccionados para el uso de local comercial son los siguientes :

...Media 2.766,11

...A continuación se adjunta un cuadro donde se resume los valores en venta obtenidos para cada uno de los usos que se pueden construir (virtualmente) en la parcela objeto del presente informe:

Uso	*Valor en venta (euros/m2 de techo)*
Residencial	*2.522,01*
Local Comercial	*2.766,11*
Garajes	*0,00*

3.3 Costes

3.3.1 Costes de Construcción:

$$MBC_i = M \cdot F_a$$

...F_a = 0.7 - 0.65 - 0,6 - 0.55 - 0.5 - 0.4 5 - 0.4

...$MBC_2 = M \cdot F_{c2} = 1000.0.65 = 650$ €/m²

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	**ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441**	**2017-03-20 09:46:12**
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	**https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/**	**Original**

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Oficina de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SERIALNUMBER=P3501700C OU=sello elect	20/03/2017 10:11:51

1435

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

U0067S4ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U0067S4ad134140bd0207e128d030a0a8

...Finalmente, a este valor hay que aplicarle el coeficiente que por uso, clase, modalidad y categoría corresponde a las tipologías edificatorias en el Cuadro de la Norma 20, del RD 1020/1993, tomando como referencia los inmuebles localizados en el entorno de la parcela objeto del presente informe, los cuales se corresponden con la calidad media de los testigos de mercado utilizados para obtener el valor en venta (coeficiente de la categoría correspondiente, vivienda residencial colectiva en manzana cerrada cuadro 1.1 .2 .3, garajes y locales comerciales 1.1.3.3). El valor que se obtiene es el siguiente:

Total Residencial (€)	***817,21***
Total Garaje (€)	***440,58***
Total Local Comercial (€)	***440,58***

3.3.2 Otros Costes

...Según el baremo orientativo del colegio de Arquitectos de Las Palmas de 2008, los honorarios por la realización un proyecto con las características requeridas para la presente valoración y dirección de obra, asciende a 20.366,79 €.

...

COSTE / GASTO	***% DEL Vc***	***IMPORTE***
Coste de la Construcción, Vc		*429.571,24 €*
Honorarios de Proyecto y Dirección de Obra		*20.366,79 €*
Coste Dirección Ejecución Obra (30% Honorarios Arquitecto)		*6.110,04 €*
Otros Proyectos (Electrificación, Fontanería, Telecomunicaciones, Seguridad y Salud, Geotécnico)	*0,50%*	*2.147,86 €*
Tasas y licencias	*3,00%*	*12.887.14 €*
Seguros e inspecciones	*0,75%*	*3.221,78 €*
TOTAL		*474.304,85 €*

...

Usos	***Valor unitario CC (Euros/m2c)***	***Superficie construible (m2c)***	***% Superficie total***	***Coste total (Euros)***	***Otros costes (Oc, Euros)***	***Valor unitario CC + Oc (Euros / m2c)***
Residencial	*817,21*	*399,97*	*63,18%*	*326.857,64*	*28.260,95*	*887,87*
Comercial	*440,58*	*71,94*	*11,36%*	*31.697,32*	*5.083,41*	*511,24*

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello electr	20/03/2017 10:11

1436

ENTRADA
2017 - 41503 20/03/2017
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Garaje	*440,58*	*161,19*	*25,46%*	*71.019,27*	*11.389,24*	*511,24*
Total		***633,10***	***100,00%***	***429.571,24***	***44.733,61***	

...3.4 Aprovechamiento Patrimonializable

En el presente caso, el valor de repercusión se obtiene considerando el 100% del aprovechamiento virtual de la parcela objeto de la valoración dado que nos encontramos ante un suelo clasificado como urbano consolidado

3.5 Valoración.

...

Uso	*Valor en venta (euros/m2 de techo)*	*Coste de Construcción (Euros/m2 de techo)*	*Valor de Reperecusión Euro/m2 de techo)*
Residencial	*2.522,01*	*887,87*	*913,57*
Local Comercial	*2.766,11*	*511,24*	*1.464,55*
Garajes	*0,00*	*511,24*	*-511,24*

Uso	*Valor de Repercusión Euro/m2 de techo)*	*Coeficiente de Edificabilidad (m2 de techo/m2 de suelo)*	*Valor unitario (Euro/m2 de suelo)*	*Sumatorio Valores Unitarios (Euros/m2 de suelo)*
Residencial	*913,57*	*3,82*	*3.491,27*	*3.710,65*
Local Comercial	*1.464,55*	*0,69*	*1.0006,74*	
Garajes	*-511,24*	*1,54*	*-787,36*	

Finalmente, si multiplicamos el sumatorio de los valores unitarios por la superficie de la parcela, obtenemos el valor total del suelo objeto del presente informe:

Uso	***Sumatorio Valores Unitarios (Euros /m2 de suelo)***	***Superficie de suelo (m2 de suelo)***	***Valor de suelo (Euros)***
Residencial *Local Comercial* *Garajes*	*3.710,65*	*104,66*	***388.356,57***

ÁMBITO- PREFIJO
ORVE
Nº registro
O00004148_17_0002401
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
2017-03-20 09:46:12
Validez del documento
Original
ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441
Documento firmado por:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect
Fecha/hora:
Presupuestaria
1437

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección . https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

U0067754ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDocIndex.jsp?csv=U0067754ad134140bd0207e128d030a0a8

Valor Suelo (Euros)	*388.356,57*
Premio de Afección (Euros)	*19.417,83*
VALOR EXPROPIATORIO (Euros)	*407.774,40*

Tercero.- El 16 de enero de 2012 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito de CONSTRUCCIONES JUSÁN CANARIAS, S.A., por el que, al haber transcurrido el plazo suficiente desde que presentó la hoja de aprecio en el Ayuntamiento, respecto de una parte de su parcela, en concreto 104,66 m², se clasificara como suelo urbano consolidado y se calificara a uso de vial de dominio publico desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación aplicable, solicitan la fijación definitiva del justiprecio de la finca en cuestión.

Cuarto.- El 13 de marzo de 2012 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias solicita al propietario que remita original o copia compulsada de del documento acreditativo del poder de representación, de los escritos de denuncia de demora y de formulación de hoja de aprecio, presentados en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria el 28 de julio de 2011 y el 25 de noviembre de 2011 , y del documento acreditativo de la titularidad de la finca.

Con esa misma fecha se solicita al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que remita copia del expediente administrativo correspondiente a la expropiación forzosa de dichos terrenos, compulsada o en soporte digital.

Así mismo se suspende el plazo para resolver y notificar la resolución del procedimiento hasta que se dé cumplimiento al requerimiento efectuado.

Quinto.- El 8 de mayo de 2012 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que solicita una ampliación de plazo.

El 20 de julio de 2012 se reitera al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria la solicitud de aportar copia del expediente administrativo.

El 6 de agosto de 2012 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria por el que remite el expediente en cuestión. Entre la documentación remitida consta lo siguiente:

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	**ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441**	**2017-03-20 09:46:12**
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	**https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/**	**Original**

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Documento firmado por:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=Sello elect
Fecha/hora:
20/03/2017 10:11

1438

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

U00675 4ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U00675 4ad134140bd0207e128d030a0a8

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

- Informe técnico de afección urbanística, de 11 de diciembre de 2011, del que se extracta lo siguiente:

> *"... Situación: C/Carretera de Chile, 63 esquina C/Horno de Cal.*
> *Ref. Catastral: 6207703DS5160N0001GH.*
> *Registro propiedad: Registro n.º 5, finca 82477, tomo 2883, libro 665, folio 54, inscrip 10º.*
> *Planeamiento: PGMO.*
> *Clasificación: Urbana.*
> *Afección: parcial*
> *Uso propuesto: Vial...".*

- Resolución num. 5546/2007, de 14 de marzo, del Coordinador General de Planeamiento, Gestión Urbanística y Patrimonio, por la que se concede a la entidad Construcciones Jusán Canarias, S.A. licencia de obra mayor en carretera de Chile, 59.

Sexto.- El 13 de diciembre de 2012 tiene entrada en la Comisión de Valoraciones de Canarias escrito del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, por el que remite la siguiente documentación:

- Informe técnico sobre los criterios de valoración de la finca objeto de este expediente, de 14 de noviembre de 2012.

- Propuesta de hoja de aprecio municipal, de 14 de noviembre de 2012, de la que se extracta lo siguiente:

"... 3. DATOS URBANÍSTICOS

ámbito:	*PGMO*
clasificación:	*URBANO*
uso característico:	*RESIDENCIAL*
uso propuesto:	*Vial*
ordenanza:	*M6*
ocupación:	*parcial*
nº plantas:	*6 plantas*
superficie parcela:	*104,66 m²*

...

5.2 ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO DE REFERENCIA

...

ámbito espacial homogéneo: ordenanza M6

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Tributaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=Sello elect	20/03/2017 10:11

1439

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

U0067542ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDocIndex.jsp?csv=U0067542ad134140bd0207e128d030a0a8

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/1

5.3 EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA

...aprovechamiento residencial: 399,68 m2c
aprovechamiento comercial: 71.94 m2c
aprovechamiento garaje: 161.18m2c

5.4 VALOR EN VENTA

...De los datos de los testigos homogenizados de uso residencial se obtiene un valor medio en venta de 1.636,21 €/m2.

...De los datos de los testigos homogenizados de uso comercial se obtiene un valor medio en venta de 972,94 €/m2.

...5.5 DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE K

...

coeficiente K: 1,40

5.6 COSTE DE CONSTRUCCIÓN

1. COSTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

...Vc residencial= 700 €/m2 x 1,15= 805 €/m2
Vc comercial= 700 €/m2 x 0,62= 434 €/m2
Vc garaje= 700 €/m2 x 0,62= 434 €/m2

2. GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL

...PEM residencial: 659,84 €/m2
PEM comercial: 355,74 €/m2
PEM garaje: 355,74 €/m2

3. TRIBUTOS QUE GRAVAN LA CONSTRUCCIÓN

...tributos por licencia de obras residencial: 26,39 €/m2
tributos por licencia de obras comercial: 14,23 €/m2
tributos por licencia de obras garaje: 14,23 €/m2

4. HONORARIOS PROFESIONALES POR PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA
...honorarios profesionales residencial: 58,41€/m2
honorarios profesionales comercial: 20,99 €/m2
honorarios profesionales garaje: 20,99 €/m2

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect | 20/03/2017 10:11

1440

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

5. GASTOS NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

...Gastos Residencial:	*6,60€/m2*
Gastos Comercial:	*3,56€/m2*
Gastos Garaje:	*3,56€/m2*

TOTAL COSTO DE CONSTRUCCIÓN

...

valor de la construcción residencial:	*896,40 €/m2*
valor de la construcción comercial:	*472,78 €/m2*
valor de la construcción garaje:	*472,78 €/m2*

6. VALORACIÓN DEL SUELO

Valor residencial

Vv	*€/m2*	*1.636,21*
k		*1,40*
Vc	*€/m2*	*896,40*
aprovechamiento	*m2c*	*399,68*

Vs res *108.842,55 €*

Valor comercial

Vv	*€/m2*	*972,94*
k		*1,40*
Vc	*€/m2*	*472,78*
aprovechamiento	*m2c*	*71,94*

Vs com *15.983,50 €*

Coste de construcción

Vc	*€/m2*	*472,78*
aprovechamiento	*m2c*	*161,18*

CC garaje *76.202,51 €*

Valor del suelo= 108.842,55 € + 15.983,50 € - 76.202,541 €= 48.823,55 €

7 JUSTIPRECIO

Conforme el artículo 47 de la LEF corresponde un 5% de premio de afección:

Valor finca:	*€ 48.623,53*
5% afección:	*€ 2.431,18*

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Tesorería

Documento firmado por:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SERIALNUMBER=P3501700C OU=sello elect

Fecha/hora:
20/03/2017 10:11

1741

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

€ 51.054,71

JUSTIPRECIO= ***€ 51.054,71***

Asciende el justiprecio de la finca a la cantidad de:

CINCUENTA Y UN MIL CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS (51.054,71 €)...".

Séptimo.- El 25 de julio de 2016 la Secretaria de la Comisión de Valoraciones de Canarias solicita al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que remita certificación expedida por ese Ayuntamiento acreditativa de la calificación, clasificación y normativa urbanística de aplicación, a fecha 25 de noviembre de 2011. Además se solicita que se informe sobre determinados aspectos necesarios para la aplicación del Real Decreto Legislativo 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Octavo.- Se han emitido informes jurídico y de valoración respecto de la presente pieza separada de justiprecio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Compete a la Comisión de Valoraciones de Canarias la fijación del justiprecio de conformidad con lo establecido en el artículo 228 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en relación con el artículo 3,1 c) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias aprobado por el Decreto 124/2007, de 24 de Mayo.

II.- Iniciado el presente expediente de expropiación forzosa, los propietarios de la parcela, al amparo de lo establecido en el artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y habiendo presentado su hoja de aprecio, ante la inactividad de la Administración municipal, el **25 de noviembre de 2011,** resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

III.- El Artículo 12 del Real Decreto legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, sobre situaciones básicas del suelo establece lo siguiente:

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect	20/03/2017 10:11

1442

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación . ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección . https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

"1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.
Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural".

De la documentación obrante en el expediente se desprende que la finca expropiada está en situación de suelo urbanizado, por lo que se ha valorado conforme a lo previsto en el art. 24.del citado Texto Refundido:

"1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=Sello elect	20/03/2017 10:11

1443

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017
U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/indexJsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.
c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista."

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada...".

Así mismo, dada la fecha a la que debe referirse la valoración, será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

IV.- Valoración de la finca situada en la calle Hornos de Cal esquina con la Carretera de Chile, en el Término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

A) CONSIDERACIONES GENERALES

1) Identificación y superficies

a) Descripción registral

Consta en el expediente copia de información registral del Registro de la Propiedad de Las Palmas nº 5 de fecha 23 de noviembre de 2011 con los datos de la finca nº 82477, IDUFIR 3501100058474 con la siguiente descripción:

"Naturaleza de la finca: CASA TERRERA
LOCALIZACIÓN
Vía pública: CARRETERA DE TAMARACEITE
Número: 63
Código Postal: 35010
Superficie Construida: doscientos un metros cuadrados,
LINDEROS: Norte, finca de Don Juan Negrín Cabrera en una extensión lineal de veinte metros.
Sur, finca de Don Juan Negrín Cabrera en una extensión lineal de veinte metros.
Este, finca de Don Juan Negrín Cabrera en una extensión lineal de diez metros.
Oeste, Carretera del Estado que conduce a Tamaraceite en una extensión lineal de diez metros.

ÁMBITO- PREFIJO: ORVE
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN: ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO: 2017-03-20 09:46:12
Nº registro: O00004148_17_0002401
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/
Validez del documento: Original
ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
Documento firmado por: CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=Sello elect.
Fecha/hora: 20/03/2017 10:11

1464

ENTRADA
2017 - 41503 20/03/2017
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:
Casa terrera situada en el barrio de Guanarteme de 201 m2 totalmente edificados."

b) Descripción catastral

No consta en el expediente referencia catastral alguna.

2) Localización

La parcela hace esquina con la calle El Horno de Cal y la Carretera de Chile, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, como se indica en la *Ortofoto express* siguiente.

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
D00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

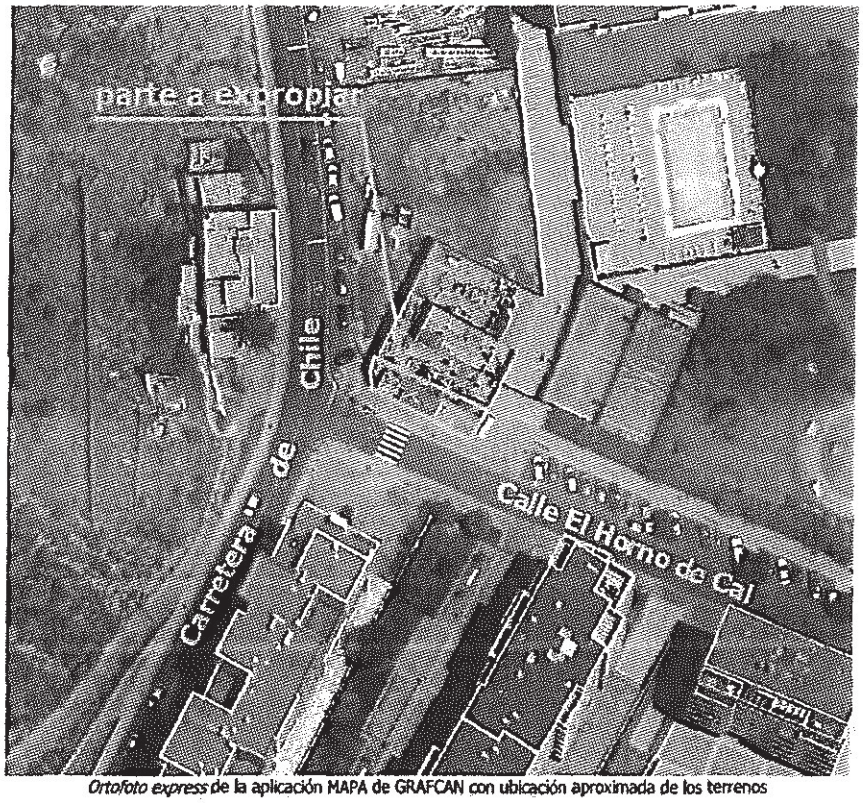
ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Documento firmado por:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect
Fecha/hora:
20/03/2017 10:11

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1445

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017



Ortofoto express de la aplicación MAPA de GRAFCAN con ubicación aproximada de los terrenos

3) Situación urbanística

a) Situación básica de la finca a efectos de valoración

Situación básica de urbanizada. El terreno cuenta con una edificación en ruina física, según afirma el propietario en su hoja de aprecio.

b) Clasificación, categorización y calificación de suelo

Suelo urbano, categoría de consolidado, calificado como dotacional viario, según informe del Ayuntamiento:

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello electr	20/03/2017 10:11

1446

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

U006754ad134140bdd0207e128d030a0a8

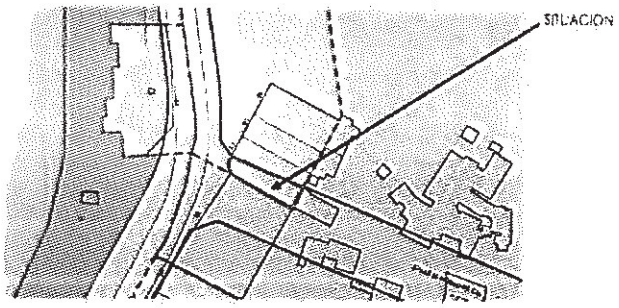
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bdd0207e128d030a0a8

ASUNTO: INFORME TÉCNICO - AFECCION URBANISTICA

En relación con la advertencia de la mora según el art. 163 del TRLOTCyENC, remitido a este Ayuntamiento con fecha 30 de junio de 2011, por don Yeray Alvarado García, como representante de la entidad mercantil CONSTRUCCIONES JUSAN CANARIAS, S.A. de una finca de su propiedad sita en la prolongación de la Carretera de Chile, 63 esquina con la calle Horno de Cal, se extiende a continuación informe técnico de afección urbanística.

situación:	c/ Carretera de Chile, 63 esquina c/ Horno de Cal
nº catastral:	4207703DS5160N0001GH
registro propiedad:	Registro nº5, finca 82477, tomo 2883, libro 665, folio 54, inscr. 10ª
planeamiento:	PGMO
clasificación:	URBANO
afección:	parcial
uso propuesto:	vial

Consultado el planeamiento de aplicación, cúmpleme informar, que la finca de referencia se encuentra calificada como parcela dotacional.
Está prevista su obtención mediante expropiación.



Las Palmas de Gran Canaria, a 12 de diciembre de 2011
Extracto del citado informe, con indicación gráfica de los terrenos a expropiar y clase y calificación de suelo.

c) Superficie a adoptar a efectos de valoración

La entidad solicitante de la fijación de justiprecio acompañó su solicitud a esta Comisión de un informe donde señala que la parcela objeto de este expediente "*tiene una superficie de 104,66 m² (ciento cuatro con sesenta y seis metros cuadrados) que exceden de la alineación urbanística y que están sujetos a expropiación*". A continuación presenta un levantamiento topográfico que lo expresa gráficamente.

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

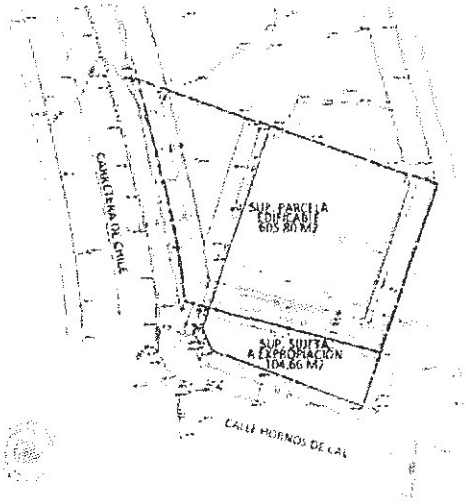
ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Documento firmado por:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elec
Fecha/hora: 20/03/2017 13:51:53

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Oficina Presupuestaria

1447

ENTRADA
2017 - 41503 | 20/03/2017
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/



LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE PARTE DE RRENO AFECTADO POR VIAL ESCALA 1:300

Detalle del levantamiento topográfico con indicación de la superficie a expropiar

La superficie a considerar: 104,66 m², coincide con la adoptada en la propuesta de hoja de aprecio del Ayuntamiento, y es la que se tiene en cuenta en este informe.

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect	20/03/2017 10:11

1447

ENTRADA
2017 - 41503 20/03/2017
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

DEMARCACIÓN DE GRAN CANARIA DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

D [redacted] ARQUITECTO COLEGIADO Nº 1.601, CON DIRECCIÓN A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN EN LA C/ VELARDE 18, 5ºI DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (C.P.: 35.010)

CERTIFICO: Que la parcela situada en la Calle Horno de Cal esquina con Carretera de Chile nº63 y propiedad de Construcciones Jusan Canarias, S.A. tiene una superficie de 104,66 m² (ciento cuatro con sesenta y seis metros cuadrados) que exceden de la alineación urbanística y que están sujetos a expropiación.
Se acompaña junto con este certifico la hoja de Regulación del Suelo "RS 14-N" de la adaptación Básica al TR-LOTCENC del vigente PGMO del Municipio de Las Palmas de Gran Canaria en formato DIN A4 en donde aparece en rojo la superficie objeto de este escrito.
Y para que conste a los efectos oportunos, firmo y fecho en Las Palmas de Gran Canaria a 18 de agosto de 2008.

Detalle del certificado con indicación de la superficie a considerar a efectos del cálculo del justiprecio.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ÁREA DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUA
Servicio de Urbanismo. Unidad de Gestión Urbanística
Ref.: afpm
Exp.: 110159(GEN)
Doc.: IT02

Atendiendo a la Licencia de Segregación de la parte de la finca afecta a vial, con la descripción y cabida señalada, la superficie objeto de este expediente expropiatorio será de 104,66 m2.

superficie de referencia: 104,66m2

Detalle de la propuesta de hoja de aprecio del Ayuntamiento con indicación de la superficie a considerar a efectos del cálculo del justiprecio.

4) Método de valoración a emplear para la valoración del suelo.

Por la fecha a la que debe referirse la presente valoración, y al tratarse de un suelo en situación de urbanizado con edificación existente en situación de ruina física, le es de aplicación el apartado 2 del artículo 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Documento firmado por:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elec
Fecha/hora: 2017-03-20 10:11
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Dirección Presupuestaria

1445

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

El 9 de noviembre de 2011 se publicó el Real Decreto 1.492/2.011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, y dada la fecha de valoración resulta de aplicación.

a) Método de comparación

El método de comparación viene definido en el artículo 24 del Real Decreto 1.492/2011.

> ***"Artículo 24.*** *Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.*
> *1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:*
> *La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:*
> *a) Localización.*
> *b) Uso.*
> *c) Configuración geométrica de la parcela.*
> *d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*
> *e) Superficie.*
> *f) Antigüedad y estado de conservación.*
> *g) Calidad de la edificación.*
> *h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.*
> *i) Fecha de toma de datos del comparable.*
>
> *Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.*
>
> *En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.*

U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Validación

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect	20/03/2017 10:11

1450

ENTRADA
2017 - 41503 20/03/2017
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - b \cdot F}{1 - bi \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

βi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β, se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo."

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Documento firmado por: CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect
Fecha/hora: 20/03/2017 09:46:12
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Presupuestaria

1451

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

b) Método Residual Estático

Este método se regula en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:

*"**Artículo 22.** Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.*

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \Sigma Ei \cdot VRSi$$

Siendo:
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRS. = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:
VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect	20/03/2017 10:11

1752

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.
Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."

c) Edificabilidad prevista a efectos de valoración

El artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo anteriormente reproducido indica que si la finca no tiene asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se le atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

Por otro lado el artículo 20.3 del RD 1492/2011 establece:

"Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.
...
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.
A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	**ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441**	**2017-03-20 09:46:12**
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	**https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/**	**Original**

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Área de Gobierno de Hacienda, Patrimonio y Presupuestos
Unidad de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501760C, OU=Sello electr	20/03/2017 09:46:12

1453

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

$$EM = \frac{\Sigma \frac{Ei \cdot Si \cdot VRSi}{VRSr}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados."

La parte de finca a expropiar tiene asignado destino público, por lo que debe establecerse edificabilidad media y uso mayoritario del ámbito espacial homogéneo. El Plan General de Ordenación vigente a la fecha de valoración no delimita ámbitos espaciales homogéneos: se escoge como tal el ámbito en el que se inserta la finca objeto de expropiación, con ordenanza "M6", cuyo **uso mayoritario** es el **residencial**.

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

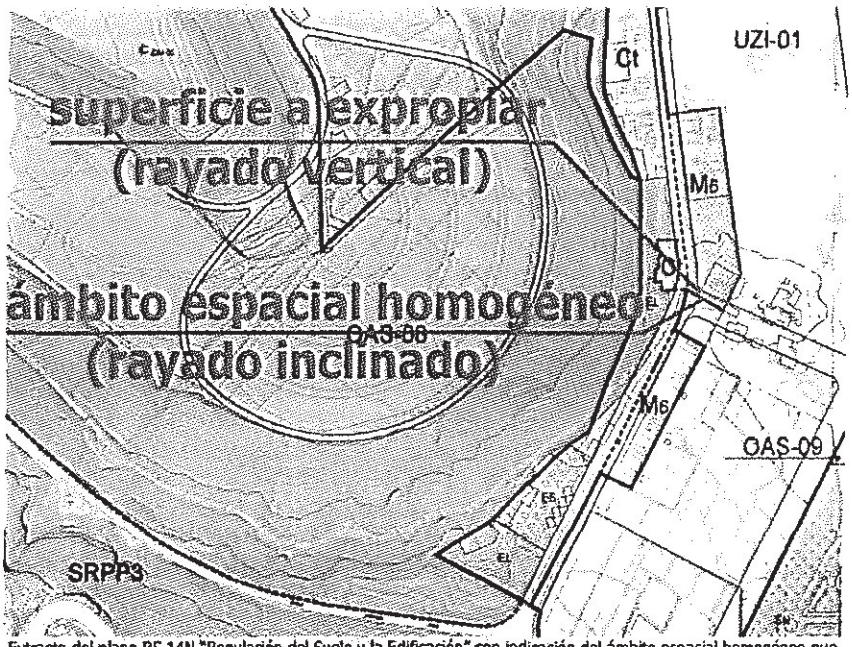
ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello electr	20/03/2017 10:11

1454

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017
U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/



Extracto del plano RS 14N "Regulación del Suelo y la Edificación" con indicación del ámbito espacial homogéneo que tiene asignada ordenanza M6.

Con la herramienta "Urbanismo en red" de GRAFCAN se ha calculado la edificabilidad media de este ámbito, resultando **4,38242 m²c/m²s.**

B) VALORACIÓN:

MÉTODO RESIDUAL

1) Hipotética promoción a construir

A los 104,66 m² de superficie de los terrenos se aplica la edificabilidad de 4,38242 m²c/m²s, repartidos de este modo:

Planta baja: uso comercial, ocupación: 85 %
uso residencial, ocupación: 15 %
Plantas primera a quinta: uso residencial, ocupación en cada planta: 90%
Edificabilidad uso comercial: (0,85/5,5) x 4,38242 = 0,67728 m²c/m²s
Edificabilidad uso residencial: [(0,15 + 0,90 x 5)/5,5] x 4,38242= 3,70514 m²c/m²s

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Fecha/hora:

Documento firmado por:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=Sello electr | Fecha/hora: 20/03/2017 10:31

1455

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

Se prevé una plaza de garaje por cada 100 m^2c de vivienda. Los m^2c totales de vivienda son: 104,66 x 3,70513 = 387,77891 m^2c, lo que supone tres plazas de garaje. Por Acuerdo de Ponencia de la Comisión de Valoraciones de fecha 19 de marzo de 2012 se establecen 25 m^2c por cada plaza de garaje, resultando un total de 75 m^2c. Así:
Edificabilidad uso de garaje: 75 / 104,66 = 0,71661 m^2c/m^2s

2) Análisis del mercado

Constan en el expediente los estudios de mercado efectuados por la propiedad y por el Ayuntamiento. Los testigos de uso residencial elegidos por la propiedad se ubican en el ámbito de Las Ramblas y Siete Palmas, en tanto que los escogidos por el Ayuntamiento se sitúan alrededor de la parcela a expropiar. Por tanto, éstos últimos se consideran más comparables con la hipotética promoción. La documentación del Ayuntamiento recoge las páginas web de donde se seleccionaron esos testigos, diez en total, con datos suficientes para su identificación, por lo que se estima tomarlos para esta valoración. De los diez testigos que aporta el Ayuntamiento se ha elegido seis, correspondientes a la tipología de piso, acorde con la hipotética promoción.

Testigos de vivienda (piso)

Nº	Web de consulta fecha	Localización. T.M. Las Palmas de Gran Canaria	Sup construida (m^2c) más p.p.comunes Año constr.según Catastro	Precio (€)
1	http://www.idealista.com 22 de octubre de 2012	Carretera de Chile, residencial el rincón II	106,95 2007	132.500
2	http://www.idealista.com 22 de octubre de 2012	Carretera de Chile, residencial el rincón II	109,25 2007	132.500
3	http://www.idealista.com 19 de octubre de 2012	Carretera de Chile, residencial el rincón II	105,80 2007	132.500
4	http://www.segundamano.es 22 de octubre de 2012	Carretera de Chile, residencial Canteras Golf II	126,50 2007	179.000
5	http://www.segundamano.es 22 de octubre de 2012	Carretera de Chile, residencial Canteras Golf II	128,80 2007	179.000
6	Http://www.pisocasas.com 22 de octubre de 2016	Carretera de Chile, residencial Canteras Golf II	112,70 2007	220.000

Estas ofertas incluyen en el precio la plaza de garaje, que el Ayuntamiento establece en 11.100 €, por ser el que más se repite en una oferta de plazas de garaje del edificio Cenobio, también incluido en el ámbito espacial homogéneo, que el Ayuntamiento presenta en su hoja de aprecio. Ante esto, se considera que se ha de efectuar una media, de al menos seis testigos, entre estas ofertas. Son las que siguen.

ÁMBITO- PREFIJO: ORVE
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN: ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO: 2017-03-20 09:46:12
Nº registro: O00004148_17_0002401
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/
Validez del documento: Original
ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Fiscalización Presupuestaria

Documento firmado por: CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SERIALNUMBER=P3501708C OU=sello elect
Fecha/hora: 20/03/2017 10:11

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

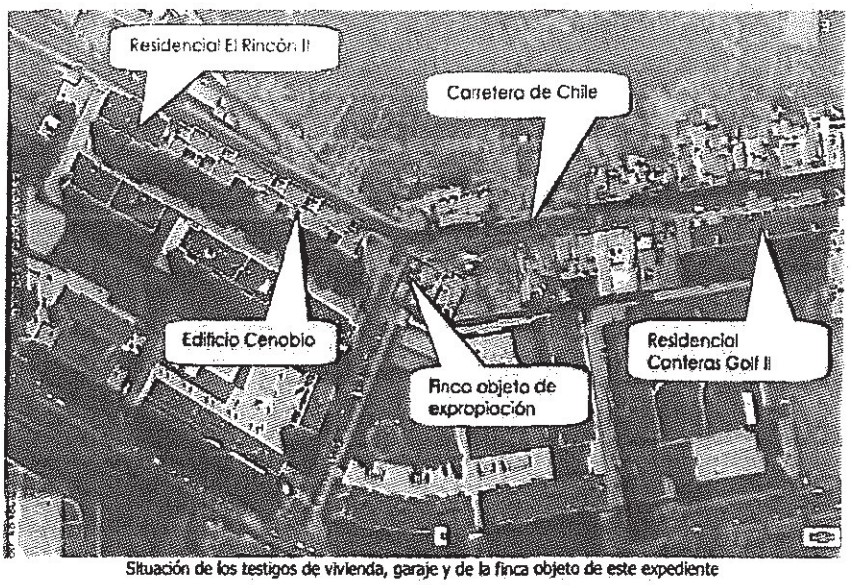
U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Testigos de garaje

Nº	Web de consulta fecha	Localización. T.M. Las Palmas de G.C.	Precio (€)
1	http://www.casaktua.com 18 de octubre de 2012	Carretera de Chile, edificio Cenobio	12.200
2	http://www.casaktua.com 18 de octubre de 2012	Carretera de Chile, edificio Cenobio	11.100
3	http://www.casaktua.com 18 de octubre de 2012	Carretera de Chile, edificio Cenobio	11.100
4	http://www.casaktua.com 18 de octubre de 2012	Carretera de Chile, edificio Cenobio	11.100
5	http://www.casaktua.com 18 de octubre de 2012	Carretera de Chile, edificio Cenobio	11.100
6	http://www.casaktua.com 18 de octubre de 2012	Carretera de Chile, edificio Cenobio	11.100



Situación de los testigos de vivienda, garaje y de la finca objeto de este expediente

En la propuesta de hoja de aprecio del Ayuntamiento se advierte que la oferta de locales comerciales en la zona de la carretera de Chile es casi nula, lo que explica la ubicación de los testigos elegidos: solo uno en la zona (edificio Cenobio), tres en Las Ramblas y dos en la carretera del Cardón, prolongación de la carretera de Chile. No se

ÁMBITO- PREFIJO: ORVE
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN: ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO: 2017-03-20 09:46:12
Nº registro: O00004148_17_0002401
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/
Validez del documento: Original
ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Documento firmado por:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello el... | Fecha/hora: 20/03/2017 10:11

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

1457

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

UJ006754ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=UJ006754ad134140bd0207e128d030a0a8

han tomado estos testigos porque en el testigo del edificio Cenobio la superficie construida que utiliza el Ayuntamiento (1.500 m²) para establecer el valor de venta, contrastada con la recogida en la referencia catastral (1.240 m²), no coincide; y los datos que el Ayuntamiento aporta del portal inmobiliario donde se oferta el local comercial tampoco aclara esa superficie. Además, no ha sido posible situar con exactitud los cinco testigos restantes, lo que implica no conocer su antigüedad.

Por otra parte, los testigos elegidos en la hoja de aprecio de la propiedad se ubican en zonas con población y actividades diferentes, **y se echa en falta una homogeneización por situación.** Por ello se ha optado por buscar en portales inmobiliarios ofertas de locales comerciales. Se confirma que la oferta en la carretera de Chile es nula, por lo que se han buscado en zonas próximas a la carretera: Guanarteme, entorno de la avenida de Escaleritas y edificios en la avenida Juan Carlos I próximos al hospital Negrín. El resultado es el siguiente:

Testigos de locales comerciales

Nº	Web de consulta fecha	Localización. T.M. Las Palmas de G.C.	Sup construida (m^2c) Año constr.según Catastro	Precio (€)
1	http://www.idealista.com 8 de noviembre de 2016	Calle Párroco Francisco Rodríguez, 44, Guanarteme	105 2010	198.000
2	http://www.casaktua.com 8 de noviembre de 2016	Calle Simancas, 13-15, Guanarteme	132 2006	230.000
3	http://www.casaktua.com 8 de noviembre de 2016	Avenida Juan Carlos I, 15	252 2003	290.000
4	http://www.casaktua.com 8 de noviembre de 2016	Calle Concejal García Feo, 30, La Minilla	104 2001	140.000
5	http://www.casaktua.com 8 de noviembre de 2016	Avenida Escaleritas, 56	50 1980	75.000
6	http://www.casaktua.com 8 de noviembre de 2016	Calle Concejal García Feo, 14, La Minilla	117 1997	145.800

ÁMBITO- PREFIJO: ORVE
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN: ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO: 2017-03-20 09:46:12
Nº registro: 000004148_17_0002401
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/
Validez del documento: Original
ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Fiscalización Presupuestaria

Documento firmado por: CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect
Fecha/hora: 20/03/2017 10:11

1458

ENTRADA
2017 - 41503 20/03/2017
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/



Situación de los testigos de locales comerciales y de la finca objeto de este expediente

3) Homogeneización de testigos

Debido a que el estudio de mercado se ha realizado en fechas posteriores a la de valoración, se deben homogeneizar los distintos valores en función del coeficiente de variación del precio de la Vivienda, calculado con los datos facilitados por el Instituto Nacional de Estadística (http://www.ine.es). Se obtienen los siguientes valores dependiendo del trimestre de transmisión (Anexo 2 del Informe Técnico).

Índice precio vivienda nueva 4º trimestre de 2011 (fecha de valoración) = 94,404
Índice precio vivienda nueva 4º trimestre de 2012 (fecha de acceso a ofertas) = 83,202
Coeficiente a utilizar = 94,404 / 83,202 = 1,1346361866

Los testigos utilizados provienen de portales inmobiliarios; como norma general siempre existe en la oferta inicial un margen de negociación entre el precio inicialmente

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Documento firmado por: Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect 2017-03-20 10:11

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Presupuestaria

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión, que se estima que se puede establecer en un 5 %.

Los inmuebles tienen una antigüedad acreditada por la referencia catastral, por lo que se homogeneiza por antigüedad y conservación de acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del artículo 24 del Reglamento de Valoraciones aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. En el Anexo 3 del Informe Técnico se recoge el cálculo de estos coeficientes.

Finalmente, los testigos de los locales comerciales se han obtenido de diferentes zonas: Guanarteme, entorno de avenida de Escaleritas y Avenida de Juan Carlos I, por lo que se han homogeneizado por situación, tomando como referencia los testigos situados en la Avenida de Juan Carlos I, zona de Las Ramblas. La elección de estos coeficientes se explica en anexo 4 del Informe Técnico.

Testigos de vivienda (piso)

Nº	Año fecha valoración	Año construcción	Vida útil uso residencial	% transcurrido vida útil	Coef. antigüedad y conservación Anexo II RV	Coeficiente F	Coef. Corr.antig. conserv.
1	2011	2007	100	4,00%	0,0208	0,6280490355	1,01324
2	2011	2007	100	4,00%	0,0208	0,6280490355	1,01324
3	2011	2007	100	4,00%	0,0208	0,6280490355	1,01324
4	2011	2007	100	4,00%	0,0208	0,6280490355	1,01324
5	2011	2007	100	4,00%	0,0208	0,6280490355	1,01324
6	2011	2007	100	4,00%	0,0208	0,6280490355	1,01324

Nº	Valor testigo (€)	Superficie (m^2c)	Módulo (€/m^2c)	Coef. corrección IPV	Factor de negociación	Coef. Corr.antig. conserv.	Módulo €/m^2c homogeneizado
1	120.337,65	106,95	1.125,18	1,1346361866	0,95	1,0132363317	1.228,89
2	120.337,65	109,25	1.101,49	1,1346361866	0,95	1,0132363317	1.203,02
3	120.337,65	105,80	1.137,41	1,1346361866	0,95	1,0132363317	1.242,24
4	166.837,65	126,50	1.318,87	1,1346361866	0,95	1,0132363317	1.440,44
5	166.837,65	128,80	1.295,32	1,1346361866	0,95	1,0132363317	1.414,72
6	207.837,65	112,70	1.844,17	1,1346361866	0,95	1,0132363317	2.014,15
Valor medio homogeneizado (media aritmética)							**1.423,90771**

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Fiscalización Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SERIALNUMBER=P3501700C, OU=Sello elect	20/03/2017 10:11

1460

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/1

La columna "valor testigo €" recoge los valores en venta de las ofertas a los que se ha restado el valor medio de una plaza de garaje, que se ha estimado en **12.162,35439 €** de acuerdo con los cálculos siguientes.

Testigos de garaje

Nº	Valor testigo €	Coef. corrección IPV	Factor de negociación	Precio homogeneizado
1	12.200,00	1,1346361866	0,95	13.150,43340
2	11.100,00	1,1346361866	0,95	11.964,73859
3	11.100,00	1,1346361866	0,95	11.964,73859
4	11.100,00	1,1346361866	0,95	11.964,73859
5	11.100,00	1,1346361866	0,95	11.964,73859
6	11.100,00	1,1346361866	0,95	11.964,73859
Media aritmética				**12.162,35439**

Testigos de locales comerciales

Nº	Año fecha valoración	Año construcción	Vida útil uso residencial	% transcurrido vida útil	Coef. antigüedad y conservación Anexo II RV	Coeficiente F	Coef. Corr.antig. conserv.
1	2011	2010	100	1,00%	0,0051	0,3103956377	1,00159
2	2011	2006	100	5,00%	0,0263	0,3103956377	1,00823
3	2011	2003	100	8,00%	0,0432	0,3103956377	1,01359
4	2011	2001	100	10,00%	0,0550	0,3103956377	1,01737
5	2011	1980	100	31,00%	0,2031	0,3103956377	1,06728
6	2011	1997	100	14,00%	0,0798	0,3103956377	1,02540

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valiDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SERIALNUMBER=P3501700C OU=sello elect	20/03/2017 10:11

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Nº	Valor testigo (€)	Superficie (m²c)	Módulo (€/m²c)	Coef. corrección IPV	Factor de negociación	Coef. Corr.antig. conserv.	Coef. Corr. situación	Módulo €/m²c homogeneizado
1	198.000,00	105,00	1.885,71	1,0768353333	0,95	1,00159	0,6	1.159,27931
2	230.000,00	132,00	1.742,42	1,0768353333	0,95	1,00823	0,6	1.078,29584
3	290.000,00	252,50	1.148,51	1,0768353333	0,95	1,01359	1	1.190,89209
4	140.000,00	104,00	1.346,15	1,0768353333	0,95	1,01737	0,7	980,71728
5	75.000,00	50,00	1.500,00	1,0768353333	0,95	1,06728	0,7	1.146,41479
6	145.800,00	117,00	1.246,15	1,0768353333	0,95	1,02540	0,7	915,03006
Valor medio homogeneizado (media aritmética)								**1.078,43823**

4) Valores de venta

Valor de venta uso vivienda: **1.423,90771 €/m²c**
Valor de venta uso comercio: **1.078,43823 €/m²c**
La plaza se establece en 12.162,35439 €. Se supone que una plaza de garaje ocupa 25 m²c incluidas partes proporcionales comunes, según acuerdo de la ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias de 19 de marzo de 2012. Entonces:
Valor de venta uso garaje: **486,49418 €/m²c**

5) PAGOS NECESARIOS CONSIDERADOS:

a) Costes de ejecución material de la obra, gastos generales y beneficio industrial del constructor

Se realiza una media entre el Coste de la Construcción partiendo del Módulo Básico de la Construcción del Catastro, según RD 1.020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, correspondiente al municipio de Las Palmas de Gran Canaria en noviembre de 2011 y el Coste de la Construcción del Colegio de Arquitectos del año 2008.

a.1) Costes de ejecución material de la obra, gastos generales y beneficio industrial del constructor para uso residencial

Coste de la construcción según Catastro

El coste de construcción para el **uso residencial**, a 25 de noviembre de 2011, partiendo del Módulo Básico de la Construcción (sobre la base del Módulo M), correspondiente a Las Palmas de Gran Canaria, es MBC2 de 650,00 €/m², que actualizado al momento al que ha de referirse la valoración, por aplicación de los

U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

ÁMBITO- PREFIJO: ORVE
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN: ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO: 2017-03-20 09:46:12
Nº registro: 000004148_17_0002401
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/
Validez del documento: Original
ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501709C, OU=sello elect
Fecha/hora: 20/03/2017 10:11

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

coeficientes de actualización establecidos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, para los años 2009, 2010 y 2011 resulta, MBC2 (año 2008) x 1,02 x 1,01 x 1,00: MBC2 (actualizado año 2011) = 650,00 x 1,02 x 1,01 x 1,00 = 669,63 €/m².

Se toma el coeficiente 1,00 correspondiente a la tipología constructiva residencial, "viviendas colectivas de carácter urbano en manzana cerrada" 4 (1.1.2.4), establecido en la norma 20 del citado RD 1.020/1993, por tanto el coste de construcción de uso residencial para el año 2011 es de **669,63000 €/m²c.**

Coste de la construcción del Colegio de arquitectos

Se obtiene el coste de ejecución material empleando los baremos del Colegio de Arquitectos de Canarias, siendo el coste prototipo medio aplicable a la provincia de Las Palmas en el año 2008 de 590,09 €/m²c.

El coste unitario orientativo de construcción es una aproximación al coste real de ejecución material, se obtiene aplicando la siguiente fórmula:

Co= Cp x Z x M x Ut x Q x P

Siendo para **viviendas**:

Cp = Módulo base (590,09 €/m²)
Z= Coeficiente zonal (Gran Canaria zona centro 1,00)
M= Coeficiente moderador (S<500 m² 1,05)
Ut= Coeficiente de uso y tipología (vivienda plurifamiliar entremedianeras 1,15)
Q= Coeficiente de calidad (estándar 1,00)
P= Coeficiente de ponderación (viviendas con S entre 130 y 70 m² 1,00)

Así pues, Cp = 590,09 x 1,00 x 1,05 x 1,15 x 1,00 x 1,00 = 712,53368 €/m²c

Este coste es de ejecución material. Para hallar los costes de ejecución por contrata se deben incrementar los costes de ejecución material con un porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial del constructor que se fija en un 22 %.

Coste de ejecución por contrata vivienda = coste de ejecución material x 1,22 =
= 712,53368 x 1,22 = **869,29109 €/m²c de vivienda**

Costes de ejecución material de la obra, gastos generales y beneficio industrial del constructor: media aritmética de los resultados anteriores.

Viviendas: (669,63000 + 869,29109)/2 = **769,46055 €/m²c**

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Documento firmado por:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect
Fecha/Hora: Visto
Órgano de Gestión Presupuestaria

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

Presupuesto de ejecución material (PEM): la cifra anterior menos el beneficio del 22%:
769,46055 / 1,22 = **630,70537 €**

a.2) Costes de ejecución material de la obra, gastos generales y beneficio industrial del constructor para uso comercial

Coste de la construcción según Catastro

El coste de construcción para el **uso comercial**, a 25 de noviembre de 2011, partiendo del Módulo Básico de la Construcción (sobre la base del Módulo M), correspondiente a Las Palmas de Gran Canaria, es MBC2 de 650,00 €/m², que actualizado al momento al que ha de referirse la valoración, por aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, para los años 2009, 2010 y 2011 resulta, MBC2 (año 2008) x 1,02 x 1,01 x 1,00:
MBC2 (actualizado año 2011) = 650,00 x 1,02 x 1,01 x 1,00 = 669,63 €/m².

Se toma el coeficiente 1,20 correspondiente a la tipología constructiva comercial, *"comercios en edificio mixto locales comerciales y talleres"* 4 (4.1.1.4), establecido en la norma 20 del citado RD 1.020/1993, por tanto, el coste de construcción de uso comercial para el año 2011 es de **803,55600 €/m²c**.

Coste de la construcción del Colegio de arquitectos

Se obtiene el coste de ejecución material empleando los baremos del Colegio de Arquitectos de Canarias, siendo el coste prototipo medio aplicable a la provincia de Las Palmas en el año 2008 de 590,09 €/m²c.

El coste unitario orientativo de construcción es una aproximación al coste real de ejecución material, se obtiene aplicando la siguiente fórmula:

Co= Cp x Z x M x Ut x Q x P

Siendo para **locales comerciales en edificios de viviendas**:

Cp = Módulo base (590,09 €/m²)
Z= Coeficiente zonal (Gran Canaria zona centro 1,00)
M= Coeficiente moderador (S<500 m² 1,05)
Ut= Coeficiente de uso y tipología (locales comerciales en edificios de viviendas 0,65)
Q= Coeficiente de calidad (estándar 1,00)
P= Coeficiente de ponderación (otros 1,00)

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presidencia

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello electr	20/03/2017 10:11

1764

ENTRADA
2017 - 41503 | 20/03/2017
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Así pues, Cp = 590,09 x 1,00 x 1,05 x 0,65 x 1,00 x 1,00 = 402,73643 €/m²c

Este coste es de ejecución material. Para hallar los costes de ejecución por contrata se deben incrementar los costes de ejecución material con un porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial del constructor que se fija en un 22 %.
Coste de ejecución por contrata vivienda = coste de ejecución material x 1,22 =
= 402,73643 x 1,22 = **491,33844 €/m²c de locales comerciales**

Costes de ejecución material de la obra, gastos generales y beneficio industrial del constructor: media aritmética de los resultados anteriores.

Locales comerciales: (803,55600 + 491,33844)/2 = **647,44722 €/m²c**

Presupuesto de ejecución material (PEM): la cifra anterior menos el beneficio del 22%:
647,44722 / 1,22 = **530,69444 €**

a.3) Costes de ejecución material de la obra, gastos generales y beneficio industrial del constructor para uso de garaje

Coste de la construcción según Catastro

El coste de construcción para el **uso de garaje**, a 25 de noviembre de 2011, partiendo del Módulo Básico de la Construcción (sobre la base del Módulo M), correspondiente a Las Palmas de Gran Canaria, es MBC2 de 650,00 €/m², que actualizado al momento al que ha de referirse la valoración, por aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, para los años 2009, 2010 y 2011 resulta, MBC2 (año 2008) x 1,02 x 1,01 x 1,00:
MBC2 (actualizado año 2011) = 650,00 x 1,02 x 1,01 x 1,00 = 669,63 €/m².

Se toma el coeficiente 0,70 correspondiente a la tipología constructiva industrial, "garajes" 4 (2.2.1.4), establecido en la norma 20 del citado RD 1.020/1993, por tanto el coste de construcción de uso de garaje para el año 2011 es de **468,74100 €/m²c**. Se ha tomado este coeficiente porque, en la entrega de un edificio, sus sótanos destinados a garaje no se entregan en estructura, sino con un mejor acabado y más asimilable a una plaza de aparcamiento e un edificio de garajes (acuerdo de la ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias de 5 de mayo de 2011).

Coste de la construcción del Colegio de arquitectos

ÁMBITO- PREFIJO
ORVE
Nº registro
O00004148_17_0002401
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
2017-03-20 09:46:12
Validez del documento
Original
ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441
Documento firmado por:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SERIALNUMBER=P3501700C OU=sello elect
Fecha/hora:
20/03/2017 10:11
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1465

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Se obtiene el coste de ejecución material empleando los baremos del Colegio de Arquitectos de Canarias, siendo el coste prototipo medio aplicable a la provincia de Las Palmas en el año 2008 de 590,09 €/m²c.

El coste unitario orientativo de construcción es una aproximación al coste real de ejecución material, se obtiene aplicando la siguiente fórmula:

Co= Cp x Z x M x Ut x Q x P

Siendo para **garajes y aparcamientos en sótanos 1º y 2º**:

Cp = Módulo base (590,09 €/m²)
Z= Coeficiente zonal (Gran Canaria zona centro 1,00)
M= Coeficiente moderador (S<500 m² 1,05)
Ut= Coeficiente de uso y tipología (garajes y aparcamientos en sótanos 1º y 2º 0,80)
Q= Coeficiente de calidad (estándar 1,00)
P= Coeficiente de ponderación (otros 1,00)

Así pues, Cp = 590,09 x 1,00 x 1,05 x 0,80 x 1,00 x 1,00 = 495,67560 €/m²c

Este coste es de ejecución material. Para hallar los costes de ejecución por contrata se deben incrementar los costes de ejecución material con un porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial del constructor que se fija en un 22 %.
Coste de ejecución por contrata vivienda = coste de ejecución material x 1,22 =
= 495,67560 x 1,22 = **604,72423 €/m²c de garaje**

Costes de ejecución material de la obra, gastos generales y beneficio industrial del constructor: media aritmética de los resultados anteriores.

Garajes: (468,74100 + 604,72423)/2 = **536,73262 €/m²c**

Presupuesto de ejecución material (PEM): la cifra anterior menos el beneficio del 22%:
536,73262 / 1,22 = **439,94477 €**

b) Tributos que gravan la construcción

Se considera que son las tasas e impuestos de construcciones e instalaciones conforme a la Ordenanzas Fiscales del Municipio de Las Palmas de Gran Canaria: 4 % del P.E.M.

b.1) Para uso residencial

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/findex.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello electr	20/03/2017 10:11

ENTRADA
2017 - 41503 20/03/2017
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

630,70537 x 0,04 = **25,22821 €/m²c**

b.2) Para uso comercial

530,69444 x 0,04 = **21,22778 €/m²c**

b.3) Para uso de garaje

439,94477 x 0,04 = **17,59779 €/m²c**

c) Honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras

Se estiman los porcentajes sobre el coste de ejecución que se basan en los criterios de los correspondientes colegios profesionales, a los que se aplica una reducción del 20% según criterio de Ponencia de fecha 24 de julio de 2013, por la situación económica en la que el sector de la construcción estaba inmerso a la fecha de valoración. Estos criterios orientativos se basan en unos coeficientes a multiplicar por el PEM. Tomamos la superficie total construida:

-coeficiente Cs sobre la superficie total construida (hasta 600 m² 0,075)
-coeficiente Cf de alcance de las intervenciones (todas las fases, misión completa 1,00)
Cs x Cf = 0,075 x 1,00 = 0,075 (un 7,5 % del PEM)

c.1) Honorarios profesionales uso residencial

Honorarios de proyecto y dirección de obras (H): 7,5% P.E.M. (630,70537 x 0,075) =
= 47,30290 €/m²c, y reduciendo en un 20 % dicha cifra, resulta = **37,84232 €/m²c**
Honorarios Arquitecto Técnico dirección de obras 30 % (H) (37,84232 x 0,30) =
= **11,35270 €/m²c**
Honorarios Seguridad y Salud 35 % Honorarios dirección de obras (11,35270 x 0,35) =
= **3,97345 €/m²c**
Honorarios Ingeniero por Proyecto y Dirección 0,50 % P.E.M (630,70537 x 0,005) =
= 3,15353 €/m²c, y reduciendo en un 20 % dicha cifra, resulta = **2,52282 €/m²c**
5 % IGIC Σ Honorarios = **2,78456 €/m²c**

TOTAL HONORARIOS USO VIVIENDA = **58,47585 €/m²c**

c.2) Honorarios profesionales uso comercial

Honorarios de proyecto y dirección de obras (H): 7,5% P.E.M. (530,69444 x 0,075) =
= 39,80208 €/m²c, y reduciendo en un 20 % dicha cifra, resulta = **31,84166 €/m²c**
Honorarios Arquitecto Técnico dirección de obras 30 % (H) (31,84166 x 0,30) =

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Documento firmado por:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect
Fecha/hora: 20/03/2017 10:41
Ayuntamiento
Órgano de Gestión Presupuestaria

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

= **9,55250 €/m²c**
Honorarios Seguridad y Salud 35 % Honorarios dirección de obras (9,55250 x 0,35) =
= **3,34338 €/m²c**
Honorarios Ingeniero por Proyecto y Dirección 0,50 % P.E.M (530,69444 x 0,005) =
= 2,65347 €/m²c, y reduciendo en un 20 % dicha cifra, resulta = **2,12278 €/m²c**
5 % IGIC Σ Honorarios = **2,34302 €/m²c**

TOTAL HONORARIOS USO LOCAL COMERCIAL = **49,20334 €/m²c**

c.3) Honorarios profesionales uso garaje

Honorarios de proyecto y dirección de obras (H): 7,5% P.E.M. (439,94477 x 0,075) =
= 32,99586 €/m²c, y reduciendo en un 20 % dicha cifra, resulta = **26,39669 €/m²c**
Honorarios Arquitecto Técnico dirección de obras 30 % (H) (26,39669 x 0,30) =
= **7,91901 €/m²c**
Honorarios Seguridad y Salud 35 % Honorarios dirección de obras (7,91901 x 0,35) =
= **2,77165 €/m²c**
Honorarios Ingeniero por Proyecto y Dirección 0,50 % P.E.M (439,94477 x 0,005) =
= 2,19972 €/m²c, y reduciendo en un 20 % dicha cifra, resulta = **1,75978 €/m²c**
5 % IGIC Σ Honorarios = **1,94236 €/m²c**

TOTAL HONORARIOS USO GARAJE = **40,78949 €/m²c**

d) Otros gastos necesarios para la construcción del inmueble

Se estiman los siguientes:

Seguros en la obra:

Seguro decenal: 1% del P.E.M.
Inspección Técnica (OCT): 1% del P.E.M.

Otros gastos:

Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad:
1 % del P.E.M.

d.1) Otros gastos necesarios uso residencial

Seguro decenal

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello electr	20/03/2017 10:11

ENTRADA
2017 - 41503 20/03/2017
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Seguro decenal 1% ejecución material (630,70537 x 0,01) = **6,30705 €/m²c**
Inspección Técnica (OCT) 1% ejecución material (630,70537 x 0,01) =
= **6,30705 €/m²c**

GASTOS POR SEGUROS EN LA OBRA = **12,61410 €/m²c**

Otros gastos

Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% de la ejecución material (630,70537 x 0,01) = **6,30705 €/m²c**

TOTAL OTROS GASTOS NECESARIOS USO RESIDENCIAL = **18,92115 €/m²c**

d.2) Otros gastos necesarios uso comercial

Seguro decenal

Seguro decenal 1% ejecución material (530,69444 x 0,01) = **5,30694 €/m²c**
Inspección Técnica (OCT) 1% ejecución material (530,69444 x 0,01) =
= **5,30694 €/m²c**
GASTOS POR SEGUROS EN LA OBRA = **10,61388 €/m²c**

Otros gastos

Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% de la ejecución material (530,69444 x 0,01) = **5,30694 €/m²c**

TOTAL OTROS GASTOS NECESARIOS USO COMERCIAL = **15,92082 €/m²c**

d.3) Otros gastos necesarios uso garaje

Seguro decenal

Seguro decenal 1% ejecución material (439,94477 x 0,01) = **4,39945 €/m²c**
Inspección Técnica (OCT) 1% ejecución material (439,94477 x 0,01) =
= **4,39945 €/m²c**

GASTOS POR SEGUROS EN LA OBRA = **8,79890 €/m²c**
Otros gastos

Estudio geotécnico, trámites en las empresas suministradoras y de control de calidad 1% de la ejecución material (439,94477 x 0,01) = **4,39945 €/m²c**

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Documento firmado por:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SERIALNUMBER=P3501700C OU=sello elect
Fecha/hora: 20/03/2017 10:11
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1469

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017
U0006754ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U0006754ad134140bd0207e128d030a0a8
Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

TOTAL OTROS GASTOS NECESARIOS USO GARAJE = **13,19835 €/m²c**

e) Valor de la construcción Vc

Es la suma de los anteriores valores:

Vc uso residencial = 769,46055 + 25,22821 + 58,47585 + 18,92115 =
= **872,08576 €/m²c**

Vc uso comercial = 647,44722 + 21,22778 + 49,20334 + 15,92082 =
= **733,79916 €/m²c**

Vc uso garaje = 536,73262 + 17,59779 + 40,78949 + 13,19835 =
= **608,31825 €/m²c**

6) Valor de K

Para los usos de vivienda y garaje, se considera una dinámica normal de mercado; no sucede así con el uso comercial, donde las ofertas son inexistentes en la zona de los terrenos objeto de este informe. Por tanto:

Para uso vivienda: **K = 1,4**
para uso comercio: **K = 1,3**
Para uso garaje: **K = 1,4**

7) Valor de repercusión del suelo (VRS)

Determinado por la expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Por tanto:

VRS uso residencial = $\frac{1.423,90771}{1,4} - 872,08576 =$ **144,99118 €/m²c**

VRS uso comecial = $\frac{1.078,29584}{1,3} - 733,79916 =$ **95,65918 €/m²c**

VRS uso garaje = $\frac{486,49418}{1,4} - 608,31825 =$ **-260,82241 €/m²c**

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect	20/03/2017 10:11

1470

ENTRADA
2017 - 41503 20/03/2017
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Es criterio de la Ponencia de la Comisión de Valoraciones de Canarias, que cuando no se alcance el mínimo beneficio previsto en la Orden ECO/805/2003, no se considerará el uso de garaje. En este caso no se alcanza el mínimo beneficio previsto en el Reglamento, y se entiende que el criterio se puede aplicar aquí, por ello en la presente valoración no se considerará el uso del garaje.

8) Valor del terreno

Aplicando la fórmula recogida en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones:

$$VS = \Sigma Ei \cdot VRSi$$

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei vivienda = 3,70514 m^2c/m^2s
VRSi vivienda = 144,99118 €/m^2c

Ei local comercial = 0,67728 m^2c/m^2s
VRSi local comercial = 95,65918 €/m^2c

Por lo tanto:

VS = 3,70514 x 144,99118 + 0,67728 x 95,65918 = 602,00067 €/m^2s

9) Deberes y cargas pendientes

El artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones establece:

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Documento firmado por:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sede elect
Fecha/hora: 20/03/2017 10:44:14
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Oficina de Información Presupuestaria

1471

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2017 - 41503
20/03/2017
U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales."

El terreno objeto de expropiación contiene una edificación en estado ruinoso que debe demolerse. Se adjunta foto de la fachada año 2012, extraída de la web de google maps.

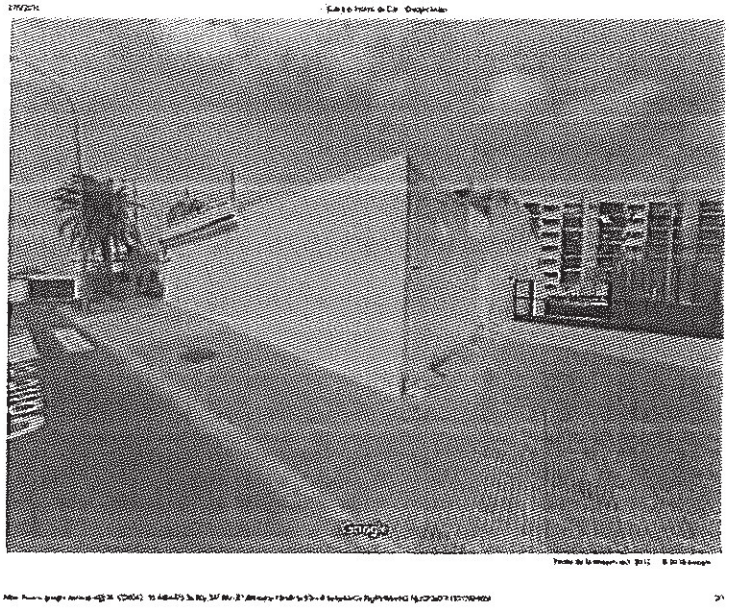


Foto la finca objeto de este expediente desde la C/ Hornos de la Cal

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Validación
Documento firmado por: | Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello electr | 20/03/2017 10:11

1472

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2017 - 41503
20/03/2017
U0067 54ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U0067 54ad134140bd0207e128d030a0a8
Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Se aprecia mejor el estado de conservación ruinoso del edificio en una perspectiva elevada sobre el terreno, que se adjunta también.



Perspectiva de google maps que permite apreciar el estado de conservación del conjunto edificatorio objeto de este expediente

Se utilizan los precios de demolición recogidos en la base de precios de la Fundación CIEC año 2008,, que ascienden a 8,29 €/m^3

Superficie: 104,66 m^2
Altura: se estiman unos cuatro metros
Volumen: 104,66 x 4 = 418,64 m^3
Valor demolición = 8,29 x 418,64 = 3.470,52560 €
Estos son costes de ejecución material. Para obtener el coste por ejecución y contrata se multiplica por 1,22:

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Documento firmado por:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect
Fecha/hora: 20/03/2017 10:11

Ayuntamiento
Presupuestaria

1773

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

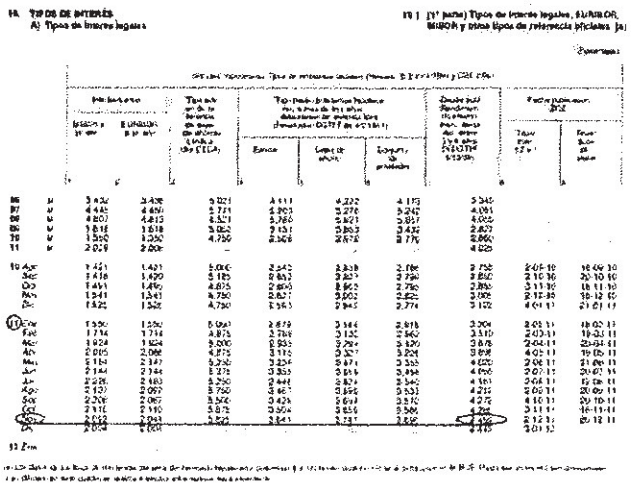
3.470,52560 x 1,22 = 4.234,04123 €
Gastos inherentes a demolición (proyecto, dirección obra, licencias...) = 10% PEM =
= 3.470,52560 x 0,1 = 347,05256 €
Costes totales demolición = 4.234,04123 + 347,05256 = 4.581,09379 €

TOTAL GASTOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES: **4.581,09379 €**

Este gasto pendiente, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, se descuenta del Valor del suelo de acuerdo con la siguiente expresión:

VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)

Siendo:
VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros: 602,00067 x 104,66 =
= 63.005,39012 €
G = Costes de demolición pendiente, en euros: 4.581,09379 €
TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno: La última publicación del Banco de España referente a noviembre de 2011 es 0,04459
En la página Página 226 del Boletín Estadístico del Banco de España, diciembre 2011, se obtiene la tasa libre de riesgo para noviembre de 2011: **0,04459**



42

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello electr	20/03/2017 10:11

1474

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

U0006754ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U0006754ad134140bd0207e128d030a0a8

PR = Prima de riesgo en tanto por uno: el anexo IV del Reglamento de Valoraciones asigna un 8% para edificio de uso residencial (primera residencia).

10) Valoración de la finca

63.005,390126 – 4.581,09379 x (1 + 0,04459 + 0,080000) = 57.853,53785 €

Por lo anteriormente expuesto asciende la valoración de la parcela situada en la calle El Horno de Cal esquina con carretera de Chile T.M. Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas) a **cincuenta y siete mil ochocientos cincuenta y tres euros con cincuenta y cuatro céntimos (57.853,54€)**.

V.- La edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se ha calculado del siguiente modo:

El cálculo de la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo queda establecido en el artículo 21 del *Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*, aprobado por *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre*, mediante esta fórmula:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Donde:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
S_i = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.
VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.
VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.
SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.
SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Documento firmado por:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect

Fecha/hora: 20/03/2017 10:31

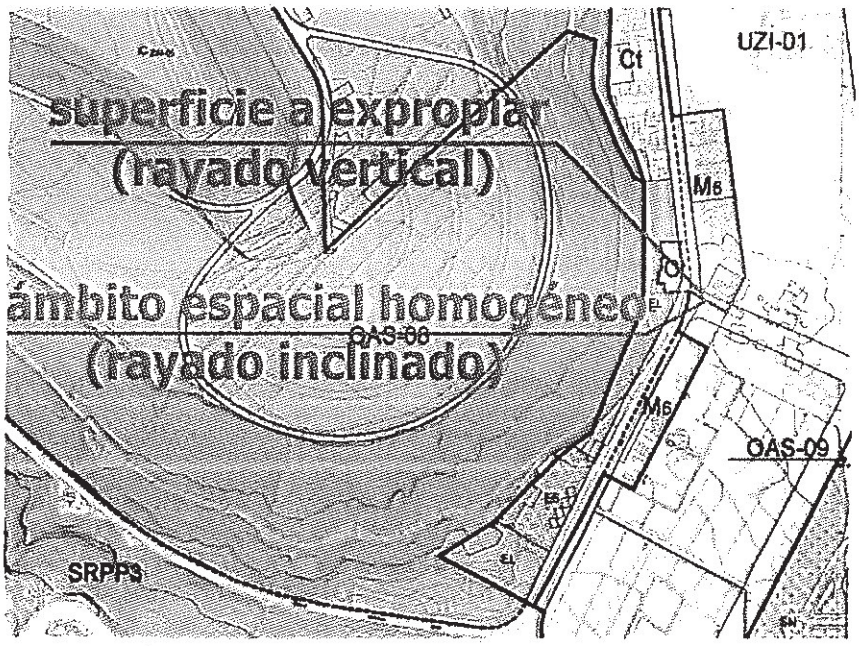
Ayuntamiento
Intervención
Presupuestaria

1775

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Se ha optado por tomar como ámbito espacial homogéneo la zona de la carretera de Chile donde se ubica la finca objeto de este expediente, a la que se le asigna la ordenanza "M6". En ella se establece una altura máxima de seis plantas y una ocupación en planta resultante de retranqueos frontal y trasero de 3 metros cada uno: con estos parámetros debemos obtener la edificabilidad de cada parcela i.



Ámbito espacial homogéneo elegido para el cálculo de la edificabilidad media.

La herramienta "Urbanismo en red" de GRAFCAN permite, a partir del ámbito espacial homogéneo considerado, calcular las superficies necesarias para aplicar en la fórmula anterior, correspondiéndole las siguientes superficies:

ÁMBITO- PREFIJO | CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN | FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE | ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | 2017-03-20 09:46:12
Nº registro | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN | Validez del documento
O00004148_17_0002401 | https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/ | Original
ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: | Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SERIALNUMBER=P3501700C OU=sello elect | 20/03/2017 10:11

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
U006754ad134140bd0207e128d030a0a8

1976

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2017 - 41503
20/03/2017

U0067 54ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/vaiDoc/index.jsp?csv=U0067 54ad134140bd0207e128d030a0a8

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

redes

Relación de superficies afectadas

Consulta



Palmas de Gran Canaria (Las)

Grupo	Clave	Entidad	Superficie de la Entidad	Superficie Afectada
Zonas de Uso Pormenorizado	4910-779-ZON_USO-10-1	Viario	8,518,841.06 m2	869.76 m2
Zonas de Uso Pormenorizado	4910-779-ZON_USO-2-11-1	Vivienda Unifamiliar o Colectiva (A)	2,369,071.05 m2	39.09 m2
Zonas de Edificación	4910-779-ZON_EDIF-3-11	Norma Zonal A	2,369,707.23 m2	39.09 m2
Ámbito de Aplicación	4910-779-AMB-0-1	PGO de Las Palmas de Gran Canaria	110,674,955.47 m2	4,689.45 m2
Categoría de Suelo Urbano	4910-779-SU-1-1	Suelo Urbano Consolidado (SUCO)	29,427,583.9 m2	4,689.45 m2
Zonas de Uso Pormenorizado	4910-779-ZON_USO-2-8-1	Vivienda Colectiva (M)	748,959.41 m2	3,780.6 m2
Clase de Suelo	4910-779-CLA-1	Suelo Urbano	33,299,168.27 m2	4,689.45 m2
Sistemas Locales	4910-779-SL-0-2	Red viaria	8,662,418.35 m2	869.76 m2
Zonas de Edificación	4910-779-ZON_EDIF-3-65	Norma Zonal M6	156,688.06 m2	3,780.6 m2

45

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Documento firmado por:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elec
Fecha/hora: 20/03/2017 13:33:33
Validación PROS-Pluscanaria

1477

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código segura de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

U0067754ad134140bd0207e128d030a0a8

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U0067754ad134140bd0207e128d030a0a8

Con estas superficies se pueden sacar los siguientes números:

SA = 4.650,36 m², que sale de restar a 4.689,45 m² (ámbito de aplicación) 39,09 m² (norma zonal A, que no corresponde al ámbito espacial homogéneo, por ser éste solo norma zonal M6).

SD = 765,10 m², que sale de restar a 869,76 m² (viario) 104,66 m² (la superficie objeto de expropiación, que corresponde a viario también y que no ha sido adquirida aún).

Si = 3.095,79 m². Si bien la superficie destinada a la norma zonal M6 es de 3.780,6 m², ésta no es toda la superficie edificable, pues se deben retranquear tres metros frente a la carretera de Chile y a la calle El Horno de Cal y además otros tres metros traseros. Efectuada esta operación mediante la herramienta MAPA de GRAFCAN, resulta esta cifra de 3.095,79 m².

VRSi = VRSr, porque el uso asignado a la parcela es residencial vivienda colectiva, y el de referencia es el mismo. Sus valores de repercusión coinciden, por lo que el cociente VRSi / VRSr es la unidad.

Ei = 5,50 m²c/m²s. En una altura máxima de seis plantas, la baja se entiende con ocupación total y las cinco restantes con un 90% de ocupación, deducida una superficie del 10% destinada a patios. 1 + 5 x 0,9 = 5,50.

Por lo tanto:

$$EM = \frac{5{,}50 \times 3.095{,}79 \times 1}{4.650{,}36 - 765{,}10} = \mathbf{4{,}38242\ m^2c/m^2s}$$

La edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo es 4,38242 m²c/m²s, referida al uso residencial..."

VII.- La hoja de aprecio del titular de la finca no se acepta por los siguientes motivos:

-Establece como ámbito espacial homogéneo:

"*la zona de ordenanza colindante con el trozo de terreno objeto del presente informe*".
Y más adelante afirma:
"*(...) en este espacio no existen superficies de dominio público*".

Es decir, excluye del ámbito espacial homogéneo el terreno objeto de expropiación. Se considera que el ámbito espacial homogéneo debe incluirlo, pues el Plan General de Ordenación Urbana vigente a fecha de valoración lo ubica en un sector de ordenanza M6, como puede comprobarse en el gráfico anterior en el que se delimita el ámbito espacial homogéneo. Por tanto, en este sector hay superficie todavía no

ÁMBITO- PREFIJO: ORVE
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN: ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO: 2017-03-20 09:46:12
Nº registro: O00004148_17_0002401
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/
Validez del documento: Original
ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por: CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect
Fecha/hora: 20/03/2017 10:11

1478

ENTRADA
2017 - 41503 20/03/2017
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

adquirida, la del terreno objeto de expropiación, que debe tenerse en cuenta en el cálculo de la edificabilidad media, según se desprende de lo establecido en el artículo 21 del Reglamento de Valoraciones.

-Los testigos elegidos para obtener el valor de venta de uso residencial se encuentran en el ámbito de Siete Palmas, y Las Ramblas zonas que difiere de la es objeto de valoración, ya que en el valor en venta no solo influye la ubicación de dichos pisos mas cercanos a grandes centros comerciales, instalaciones deportivas y grandes parques, sino que muchas de esas edificaciones cuentan con instalaciones en el propio edificio como canchas deportivas, piscinas etc., que hace que su precio sea mayor que el de los pisos de las promociones situadas en el entorno de la finca objeto de expropiación.

-Así mismo, se estima que los testigos elegidos para obtener el valor en venta de uso comercial debieron homogeneizarse por situación, puesto que se encuentran en zonas distintas de la ciudad, y porque debe considerarse el hecho de la casi nula existencia de ofertas de locales comerciales, en el entorno de los terrenos a expropiar.

-Se considera erróneo el cálculo de la actualización del MBC. Ya que a al MBC2 de 2008 que es de 650, hay que aplicarle los coeficientes que para ello se establecen anualmente en la Leyes Generales de Presupuestos del Estado, por tanto, su actualización a 2011 se efectúa con la aplicación de los coeficientes de los años 2009, 2010 y 2011: 650 x 1,02 x1,01 x 1 = 669,63 €/m².

-Se establece coste de construcción de locales comerciales y garajes correspondientes a la tipología constructiva "garajes, trasteros y locales en estructura" del cuadro de coeficientes de valor de las construcciones recogido en la Norma 20 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio. No se considera correcta esta tipología constructiva porque las ofertas de venta de locales comerciales y garajes se refieren a productos terminados, no en estructura.

-También el porcentaje para calcular los gastos de licencia es erróneo: no es 3% sino 4%.

VI.- La propuesta de Hoja de Aprecio del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria no se acepta por los siguientes motivos:

-Asume la edificabilidad que presenta la hoja de aprecio del propietario, que como se ha expuesto no se ha calculado de conformidad con la formula establecida en el artículo 21 del Reglamento de Valoraciones.

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Documento firmado por:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C OU=sello elect
Fecha/hora: 20/03/2017 09:46:12
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Presupuestaria
1475

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2017 - 41503
20/03/2017

Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

-Toma, para establecer el valor de venta de locales comerciales, algunos testigos en la carretera del Cardón, frente a la zona industrial Díaz Casanova, pero no se han podido situar para comprobar los datos que constan en dicha propuesta, y proceder a su homogenización. Así mismo, toma un testigo en el edificio Cenobio, cuya superficie a efectos de establecer el valor de venta por m² no ha sido posible comprobar. Por ello se ha optado por la búsqueda de otros locales comerciales con similares acabados y no simplemente en estructura.

-Asume un valor de K de 1,4 para todos los usos; se estima más acertado elegir un K menor en el caso de locales comerciales debido a la inexistencia de ofertas en la zona objeto de valoración.

- Establece el coste de la construcción para MBR2 = MBC1 = 700 €/m². Sin embargo, a Las Palmas de gran Canaria le corresponde la zona económica 2 , a la que se le aplica el MBC2 que es de 650

-Se establece coste de construcción de locales comerciales y garajes correspondientes a la tipología constructiva "garajes, trasteros y locales en estructura" del Cuadro de coeficientes de valor de las construcciones recogido en la Norma 20 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio. No se considera correcta esta tipología constructiva porque las ofertas de venta de locales comerciales y garajes se refieren a productos terminados, no en estructura.

Por todo ello,

SE ACUERDA que el justiprecio de la finca situada en la calle Hornos de Cal esquina con la Carretera de Chile, en el Término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria es de CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (57.853,54 €), cifra a la que se aplica el 5% en concepto de premio de afección, por lo que asciende a **SESENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (60.746,22€).**

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer por los particulares afectados recurso potestativo de reposición ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, o alternativamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas de Gran Canaria, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro que consideren pertinente.

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Valoración

Documento firmado por:	Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello electr	20/03/2017 10:11

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U0067754ad134140bd0207e128d030a0a8

U0067754ad134140bd0207e128d030a0a8

1480

ENTRADA
2017 - 41503 | 20/03/2017
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=U006754ad134140bd0207e128d030a0a8
Código seguro de Verificación : ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

Por parte de la Administración afectada por el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa."

Y para que surta los efectos oportunos expido la presente en Las Palmas de Gran Canaria, haciendo constar que la aprobación del acta no se incluyó en el orden del día de esa sesión, por lo que su aprobación está pendiente de la próxima sesión de la Comisión.

LA PRESIDENTA	LA SECRETARIA
[redacted]	[redacted]

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441	2017-03-20 09:46:12
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
O00004148_17_0002401	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original

ORVE-65fa-880e-7c16-68da-c899-714c-491d-f441

Documento firmado por: Fecha/hora:
CN=CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SERIALNUMBER=P3501700C, OU=sello elect 20/03/2017 10:11

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Oficina de Información Presupuestaria
1481

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Unidad origen:	(39) Dirección General de Asesoria Jurídica
Enviado por:	YAIZA ALEJANDRO MEDINA
Fecha envío:	07/06/2019 16:12
Unidad destino:	(04) Servicio de Urbanismo
Leído por:	DUNIA ESTHER SANTANA GIL
Fecha recepción:	07/06/2019 16:12

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
SERVICIO DE URBANISMO
10 JUN 2019
REGISTRO DEPARTAMENTAL
N.º ENTRADA: 4764

Registro entrada: 2019 - 4764 **Registro salida:** 2019 - 3922

Asunto:

PO 15-2014 S-2 Sentencia de 24-52-2019 not 10-6-2019 Estimacion parcial.

Extracto:

Expropiación casa terrera en carretera de Tamaraceite, nº 63 (Guanarteme), C/Hornos de Cal.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1482

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA. SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Plaza de San Agustín 6
Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 30 64 60
Fax.: 928 30 64 62
Email: s2contadm.lpa@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario
Nº Procedimiento: 0000015/2014
NIG: 3501633320140000049
Materia: Expropiación forzosa
Resolución: Sentencia 000201/2019

Intervención:	Interviniente:	Procurador:
Demandante	[redacted]	[redacted]
Demandado	COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS	
Perito	[redacted] MARRERO	
Codemandado	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	[redacted]

SENTENCIA

Presidente
D./Dª. [redacted]

Notificación 10,06,19

Magistrados
D./Dª. [redacted]
D./Dª. [redacted]

En Las Palmas de Gran Canaria, a 24 de mayo de 2019.

Visto por esta Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda con sede en Las Palmas, integrada por los Sres. Magistrados, anotados al margen, el recurso Contencioso-Administrativo número 0000015/2014, interpuesto por D. /Dña. CIMENTA2 GESTIÓN E INVERSIONES, S.A., representado por el Procurador de los Tribunales D. [redacted]

Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. /Dña. [redacted]

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía de anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados por ellas contraviene a las leyes.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía de anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados por fines contrarios a las leyes.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que es objeto del presente recurso, inicialmente la desestimación presunta de la CVC frente a una solicitud de fijación del justiprecio, que tiene su origen en la inactividad del ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria como exprópiante obligado por ministerio de la ley, de un solar situado en la calle Hornos de cal, que resulta ocupado por un bien de dominio público desde la entrada en vigor del Plan General aprobado por la COTMAC el 12 de marzo de 2005.

SEGUNDO.- Por la representación de la parte demandante, antes mencionada, se interpuso recurso contencioso-administrativo, formalizando demanda con la súplica de que se dicte sentencia, estimatoria de sus pretensiones.

TERCERO.- La Administración demandada y codemandada contestaron a la demanda oponiéndose a ella e interesando una sentencia, desestimatoria.

CUARTO.- Practicada la prueba propuesta, se acordó en sustitución de la vista el trámite de conclusiones que fue evacuado por las partes.

QUINTO.- Señalado el día y hora para la votación y fallo, tuvo lugar la reunión de Tribunal en el designado al efecto.

SEXTO.- Aparecen observadas las formalidades de tramitación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero: Que es objeto del presente recurso, inicialmente la desestimación presunta de la CVC frente a una solicitud de fijación del justiprecio, que tiene su origen en la inactividad del ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria como exprópiante obligado por ministerio de la ley, de un solar situado en la calle Hornos de cal, que resulta ocupado por un bien de dominio público desde la entrada en vigor del Plan General aprobado por la COTMAC el 12 de marzo de 2005; y posteriormente, por ampliación del recurso contra la resolución de la CVC de fecha 8 de marzo de 2017, donde se precisan los metros a expropiar (104,66 m²) son por la alineación urbanística, dando un precio justo de 57.853,54 €, que sumado el 5% de afección tiene como resultado un justiprecio expropiatorio de 60.746,22 €.

Segundo: Que si bien la pretensión inicial de la parte actora sostuvo un valor expropiatorio de 407.774,40 € justificados en un informe técnico de [redacted], arquitecta encargada por la propiedad; una primera prueba pericial dirimente de fecha 12 de junio de 2015 decreto un valor de justiprecio que ascendía a 257.911,35 €; valoración referida a fecha 29 de noviembre de 2011; aseverando en sus conclusiones el valor del coeficiente k de 1,40 que según la normativa es el habitual para este tipo de inmobiliario del ámbito objeto de estudio.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1484

Tercero: Pero el caso específico que se da en el procedimiento es, que un desliz de la Sala al resolver pruebas sobre la ampliación, conllevó la práctica de un nuevo informe pericial procesal, que si bien rebajó la estimación del anterior, fijando el justiprecio en 226.423,35. €, nos deja muy allanado el camino por cuasi coincidencia de una prueba duplicada, que desmonta la presunción de acierto de la que gozan las valoraciones de los órganos encargados expertos en valorar.

En efecto, la actora en su escrito de conclusiones, tras referirse a la pericial de D. [redacted] valoró los terrenos en 257.911.€, y a la adenda de la arquitecta Dª [redacted] a la pericial de la arquitecta [redacted] que los valoró en 226.423,35.€, por lo que concluye que se evidencia que el acuerdo de la CVC, que valoró los terrenos en 60.746,22.€ son inadecuados e insuficientes.

El servicio jurídico denosta los errores del primer informe, con toda una batería de argumentos de caracter técnico en donde se aprecian discrepancias como las de los coeficientes utilizados o los testigos o las valoraciones de costes de construcción y demolición, los garages, en donde la Sala se remite a los criterios sostenidos por los informes periciales procesales, que son tan legitimos y acreditados en experiencia, como lo pueden ser los de los servicios técnicos.

Cuarto: Que con independencia de las discrepancias que plantea el servicio jurídico, lo que resulta notoriamente insuficiente es que un suelo que presenta unas posibilidades de hipotética promoción a construir de 388 metros cuadrados con tres plazas de garaje su solar sólo se valore en 60.746 €; lo que plantea al tribunal el convencimiento de que los dos informes periciales mucho más próximos entre ellos y absolutamente distantes respecto de la CVC y la parte demandante son los que más se aproximan a la realidad justipreciable y en consecuencia para tener por buenos los parámetros en los que se basan y no los parámetros de la Comisión.

Quinto: Que así las cosas, nos queda por dirimir el justiprecio exacto, y dando por buenos los dos informes procesales, por su mayor imparcialidad, aunque se puede cuestionar que el segundo no hubiera sido necesario, pero el hecho cierto es que fue practicado; el tribunal se decanta por la solución intermedia aritmética entre ambos dos, de manera que el justiprecio quede fijado en 242.167,35

Sexto: Que a pesar de la estimación parcial del recurso se hace imposición de las costas procesales a las administraciones demandadas por mitad, toda vez que fue su inactividad la que obligó a la propiedad a iniciar el procedimiento judicial, a pesar de que posteriormente la CVC dictara resolución expresa.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1485

Vistos los preceptos legales citados por las partes y los que son de general aplicación.

FALLO

Que estimando parcialmente el recurso se declara, que justiprecio expropiatorio de la parcela objeto de la presente expropiación se fija definitivamente en 242.167,35 €, haciendo imposición de las costas en los términos del último fundamento jurídico.

Contra esta sentencia cabe recurso de casación que podrá prepararse ante esta Sala en el plazo de 30 días desde la notificación, siempre que se reúnan los requisitos de fondo y de forma que establecen los artículos 86 y siguientes de la ley jurisdiccional

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o la garantía de anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Órgano de Gestión Presupuestaria
1486

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Unidad origen:	(39) Dirección General de Asesoria Juridica
Enviado por:	SARAY GARCIA VERA
Fecha envío:	27/08/2020 13:18
Unidad destino:	(04) Servicio de Urbanismo
Fecha recepción:	27/08/2020 13:18
Leído por:	OLGA GARCIA HERNANDEZ
Fecha lectura:	28/08/2020 07:10

Registro entrada: 2020 - 1684 **Registro salida:** 2020 - 4774

Asunto:

PO 15-2014 S2ª DECRETO 14-07-2020 NOT 17-07-2020--Expropiación casa terrera en carretera de Tamaraceite, nº 63 (Guanarteme), C/Hornos de Cal.

Extracto:

PO 15-2014 S2ª DECRETO 14-07-2020 NOT 17-07-2020--Expropiación casa terrera en carretera de Tamaraceite, nº 63 (Guanarteme), C/Hornos de Cal.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1787

Sección: ANT

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA. SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Plaza de San Agustín Nº 6
Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 30 64 60
Fax.: 928 30 64 62
Email: s2contadm.lpa@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario
Nº Procedimiento: 0000015/2014
NIG: 3501633320140000049
Materia: Expropiación forzosa

Intervención:	Interviniente:	Procurador:
Demandante	CIMENTA2 GESTIÓN E INVERSIONES, S.A.	JE[redacted]
Demandado	COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS	
Perito	[redacted]	
Codemandado	[redacted]	[redacted]

[redacted]

DECRETO

En Las Palmas de Gran Canaria, a 14 de julio de 2020.

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO.- Con fecha 24 de mayo de 2019, se dicto sentencia, aclarada mediante auto de fecha 30 de diciembre de 2019 , que ha sido notificado/a a todas las partes. Dicha resolución es firme al haber transcurrido los plazos establecidos legalmente para interponer los recursos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Conforme establece el artículo 89.3 de la LJCA "Si el escrito de preparación no se presentara en el plazo de treinta días, la sentencia o auto quedará firme, declarándolo así el Letrado de la Administración de Justicia mediante decreto". Así mismo el artículo 87 establece que "Para que pueda prepararse el recurso de casación en los casos previstos en el apartado anterior, (recursos de casación contra autos art. 87.1: Autos de inadmisión, o definitivos, autos en medidas cautelares, autos recaídos en ejecución de sentencia, ejecución provisional y extensión de efectos) es requisito necesario interponer previamente el recurso de reposición.

SEGUNDO.- Conforme establece el art. 103 de la LJCA la potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones judiciales corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de este orden jurisdiccional, y su ejercicio compete al que haya conocido del asunto en primera o única instancia. Las partes estarán obligadas al cumplimiento de las sentencia en la forma y en los términos que éstas determinen. Todas las personas y entidades públicas y privadas están obligadas a prestar la colaboración requerida por los Jueces y Tribunales de lo Contencioso Administrativo para la debida y completa ejecución de lo resuelto. Luego que sea firme una sentencia, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia lo comunicará al órgano

→ Ana Silvana haga el seguimiento
→ Servicio

16 JUL 2020

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieren y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

1

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organismo de Gestión Presupuestaria

1488

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J006754ad1261b0f29007e41b4080d12b

J006754ad1261b0f29007e41b4080d12b

que hubiera realizado la actividad objeto del recurso y acordará las medidas establecidas en el art. 107 de la LEY.

PARTE DISPOSITIVA

ACUERDO: SE DECLARA LA FIRMEZA de la sentencia , de fecha 24 de mayo de 2019 con efectos desde la fecha en la que conste haber transcurrido el plazo de treinta días para preparar el recurso de casación.

Comuníquese esta resolución a la Administración a la que se atribuya la actuación administrativa objeto del recurso, a quien se adjuntará testimonio de dicha resolución, así como copia del presente DECRETO. Devuélvase el expediente administrativo al Órgano Administrativo de procedencia siempre que este hubiese sido remitido original, quedando excluidos los remitidos en CD, DVD, o en otro formato digital, los cuales serán depositados y custodiados junto al recurso del que deriven por quien corresponda en el archivo, de gestión o definitivo, de la oficina judicial, dejando constancia en el expediente judicial electrónico de su existencia en su caso.

La Administración competente deberá llevar a puro y debido efecto la presente resolución así como practicar lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en la misma, y en el plazo de diez días deberá indicar el órgano responsable del cumplimiento de aquel.

Transcurrido el plazo que establecen los arts. 104 o 106 de la LJCA para la ejecución voluntaria de las resoluciones judiciales firmes, cualquiera de las partes y personas afectadas podrá instar la ejecución forzosa. Así mismo este Tribunal, acreditada la responsabilidad, impondrá multas de 150 a 1.500 euros a la Autoridad, Funcionario o Agente que incumpla los requerimientos de ejecución, y/o deducir el oportuno testimonio de particulares para exigir la responsabilidad penal que pudiera corresponder.

MODO DE IMPUGNACIÓN.- Contra esta resolución cabe interponer recurso de revisión en el plazo de **CINCO DÍAS** ante este Tribunal.

Así lo acuerdo y firmo, D./Dña. [redacted] Letrado/a de la Administración de Justicia del Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda. Doy fe.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contienen y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieren un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

J006754ad1261b0f29007e41b4080d12b

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J006754ad1261b0f29007e41b4080d12b

Órgano de Gestión Presupuestaria

1489

J006754ad1261b0f29007e41b4080d12b

Mensaje LexNET - Notificación **Fecha Generación: 16/07/2020 09:56**

Mensaje

IdLexNet	202010344985768	
Asunto	Procedimiento Ordinario	
Remitente	**Órgano**	T.S.J. CONTENCIOSO ADMTVO SECCION 2 de Palmas de Gran Canaria, Las. Las Palmas [3501633002]
	Tipo de órgano	T.S.J. SALA DE LO CONTENCIOSO
Destinatarios	MUÑOZ CORREA, OSCAR [181]	
	Colegio de Procuradores	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria
	[redacted]	
	Colegio de Procuradores	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria
Fecha-hora envío	15/07/2020 15:59:26	
Documentos	Caratula.pdf(Principal) Hash del Documento: 4d5c7fc6e04c353ba1cd6b45c69372d80da83713	
	Adjunto1.pdf(Anexo) Hash del Documento: eb6af4317853e95f761b0fbc4867bc7a8cc29cfe	
Datos del mensaje	**Procedimiento destino**	Procedimiento Ordinario Nº 0000015/2014
	NIG	3501633320140000049

Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
16/07/2020 09:56:32	[redacted] 181]-Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria	LO RECOGE	
16/07/2020 08:33:25	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria (Palmas de Gran Canaria, Las)	LO REPARTE A	MUÑOZ CORREA, OSCAR [181]-Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria

(*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J006754ad1261b0f29007e41b4080d12b

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1490

Copia de la primera página del documento principal del mensaje enviado con IdLexNET 20201034498576 y Fecha de Presentación 15/07/2020 15:59:25

REMITENTE: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda. Las Palmas de Gran Canaria

DESTINATARIOS

Nombre	Nº identificador	Identificador
[redacted]	317	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas
[redacted]	181	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas

Serv. Jurídico Cac Lp

DATOS DEL PROCEDIMIENTO

NIG:	3501633320140000049
Orden Jurisdiccional:	Contencioso-administrativo
Procedimiento:	Procedimiento ordinario 0000015/2014

ACTO COMUNICACIÓN NOTIFICADO

DECRETO DECLARANDO FIRMEZA SENTENCIA O AUTO, ART. 89.3 LJCA

J006754ad1261b0f29007e41b4080d12b

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J006754ad1261b0f29007e41b4080d12b

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
[redacted]dministración de ...	15/07/2020 - 14:20:35
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1491

REMITENTE: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda. Las Palmas de Gran Canaria

DESTINATARIOS

Nombre	Nº identificador	Identificador
[redacted]	317	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas
[redacted]	181	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas

DATOS DEL PROCEDIMIENTO

NIG: 3501633320140000049

Orden Jurisdiccional: Contencioso-administrativo

Procedimiento: Procedimiento ordinario 0000015/2014

ACTO COMUNICACIÓN NOTIFICADO

DECRETO DECLARANDO FIRMEZA SENTENCIA O AUTO. ART. 89.3 LJCA

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por: 15/07/2020 - 14:20:35

[redacted] trado/a de la Administración de ...

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión
Presupuestaria

1492

J006754ad1261b0f29007e41b4080d12b

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J006754ad1261b0f29007e41b4080d12b

PROPUESTA DE ACUERDO

ASUNTO: Aceptar el justiprecio fijado por la Comisión de Valoraciones de Canarias de fecha 8 de marzo de 2017, relativo a la finca situada en la Carretera de Chile, nº 63 esquina calle Horno de Cal, en el barrio de Las Torres, propiedad de Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A.U., cuyo expediente expropiatorio fue iniciado al amparo de lo establecido en el art. 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo; así como, **Autorizar y Disponer** el gasto, por la cantidad de SESENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (60.746,22 €), a favor del titular de la citada finca.

El Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental somete a la consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad, la siguiente propuesta de acuerdo:

ANTECEDENTES

1.- [redacted] representación de la entidad mercantil Construcciones Jusán Canarias, S.A., presenta escrito con fecha 30 de junio de 2011 y número de registro general de entrada 113440, por el que solicita se inicie el expediente de expropiación forzosa respecto a la finca de su propiedad situada en la Carretera de Chile, nº 59-61-63, en el barrio de Las Torres, al amparo del artículo 163 del TRLOTCENC'00.

2.- Con fecha 29 de noviembre de 2011 y registro general de entrada en este Ayuntamiento núm. 191561, [redacted] representación de la entidad mercantil Construcciones Jusán Canarias, S.A. presenta escrito por el que formula su Hoja de Aprecio, ascendiendo a la cantidad de CUATROCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (407.774,40 €), incluido el 5% de premio de afección.

3.- La finca objeto de expropiación forma parte de una finca de mayor cabida que se describe en el punto a).

La finca que es objeto de expropiación se describe en el siguiente punto b).
Y la finca resto se describe en el último punto c).

a).- Descripción de la finca matriz.
SITUACIÓN: Carretera de Chile, nº 63 (esquina calle Horno de Cal)
REF. CATASTRAL: 6207703DS5160N0001GH
SUPERFICIE DEL SUELO: 201,00 m²
DATOS REGISTRALES: Finca 82.477, Tomo 3.225, Libro 1.278, Folio 191, Inscripción 14ª.
DESCRIPCIÓN: URBANA, Casa terrera señalada con el número sesenta y tres en la Carretera de Tamaraceite, barrio de Guanarteme, de este término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. Linderos: al norte, con finca de don Juan Negrín Cabrera, en una extensión lineal de veinte metros; al sur, con finca de don Juan Negrín Cabrera, en una extensión lineal de veinte metros; al este, con finca de don Juan Negrín Cabrera, en una extensión de diez metros lineales; y al oeste, con Carretera del Estado que conduce a Tamaraceite, en una extensión lineal de diez metros.
TITULAR REGISTRAL: Inscrita en pleno dominio a favor de Cimenta2, Gestión e Inversiones, Sociedad Anónima Unipersonal, mediante escritura de compraventa otorgada en Valencia, el 11 de julio de 2013, ante el notario don [redacted], con número de protocolo 1315, en unión de escritura de ratificación otorgada en Las Palmas de Gran Canaria el 11 de julio de

Código Seguro de verificación:PUY9fHDs+hdgYpWaTAHq6Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 58/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad)		FECHA	16/12/2019
	Jose Manuel Setien Tames (Jefe de Servicio-JST)			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PUY9fHDs+hdgYpWaTAHq6Q==	PÁGINA	1/6

PUY9fHDs+hdgYpWaTAHq6Q==

2013 ante el notario [redacted] sustituta de don Francisco J[redacted]s, número 1453 de protocolo.

b).- Descripción de la finca que se expropia.
Franja de terreno destinada a vial, de 104,66 m2 de superficie, con los siguientes linderos:
- Al norte, con resto de la finca matriz;
- Al sur, con el trazado actual de la calle Horno de Cal, a la que se integra;
- Al este, con el trazado actual de la calle Horno de Cal, a la que se integra;
- Y al oeste, con la antigua carretera del Estado que conduce a Tamaraceite, hoy denominada Carretera GC-340 de titularidad municipal.

c).- Descripción de la finca resto.
La finca matriz ve disminuida su cabida en la superficie expropiada y mantiene su linderos, excepto en el sur donde es con finca expropiada.

4.- Consta en el expediente Informe Técnico de Afección Urbanística, de fecha 12 de diciembre de 2011, en el que se indica que la finca de referencia se encuentra calificada como parcela dotacional, estando prevista su obtención mediante expropiación.

5.- Mediante resolución de la Directora General de Edificación y Actividades, de fecha 5 de octubre de 2012 y núm. de Registro 20427, se concede a Construcciones Jusán Canarias, S.A., licencia de parcelación para dividir una parcela en dos, partiendo de una inicial situada en la Carretera de Chile nº 63, esquina c/ Horno de Cal, Barrio Las Torres.

6.- Consta en el expediente informe técnico de fecha 14 de noviembre de 2012, emitido por el Servicio de Urbanismo, sobre la propuesta de hoja de aprecio municipal, ascendiendo a la cantidad de CINCUENTA Y UN MIL CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS (51.054,71 €), incluido el 5% de premio de afección.

7.- Con fecha 5 de diciembre de 2013 y Registro General de Entrada núm. 185413, se presenta escrito por don [redacted] apoderado de CIMENTA2, GESTIÓN E INVERSIONES, S.A.U., manifestando que la finca sita en Carretera de Chile, nº 63, es propiedad de Cimenta2, y solicita se le tanga por interesado en cualquier trámite del expediente.

8.- Consta en el expediente dictamen pericial de Cimenta2, Gestión e Inversiones, S.A., de fecha 8 de junio de 2015, concluyendo que el justiprecio de la finca sita en Carretera de Chile, nº 63, esquina c/ Horno de Cal, es de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS ONCE EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS (257.911,35 €).

9.- Mediante Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, de fecha 8 de marzo de 2017, se fija el justiprecio de la finca sita en la Carretera de Chile nº 63, en **SESENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (60.746,22 €)**, incluido el 5% en concepto de premio de afección.

10.- Con fecha 31 de agosto de 2018, se realiza la Retención de Crédito con número de operación contable 220180041432, por la cantidad de 7.776.865,33 €, que incluye el importe correspondiente al justiprecio de la citada finca.

11.- Consta en el expediente certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad núm. 5, de fecha 2 de noviembre de 2018, en la que se indica que la finca de referencia se encuentra gravada con una hipoteca constituida a favor de la entidad Caja Rural de Canarias, Sociedad Cooperativa de Crédito, según escritura otorgada en esta ciudad el 16 de enero de 2009, ante el

Código Seguro de verificación:PUY9fHDs+hdgYpWaTAHq6Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 58/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad)		FECHA	18/12/2019
	Jose Manuel Setien Tames (Jefe de Servicio-JST)			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PUY9fHDs+hdgYpWaTAHq6Q==	PÁGINA	2/6

PUY9fHDs+hdgYpWaTAHq6Q==

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1494

notario don [redacted] en Las Palmas de Gran Canaria el diecisiete de febrero de dos mil diez ante el notario don Guillermo [redacted], protocolo núm. 246, y escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria el quince de junio de dos mil once ante el notario don Guillermo [redacted], protocolo núm. 1.114.

Asimismo, en la certificación registral se hace constar que la carga está gravada "*para responder de la cantidad de 537.442,88 € en concepto de principal del préstamo; dos años de intereses remuneratorios al tipo máximo del siete por ciento anual, ascendente a la suma de 75.242,00 €; la cantidad máxima de 96.739,72 € a la seguridad del pago de los intereses de demora, que con arreglo a la Ley Hipotecaria se pueden asegurar con la hipoteca en perjuicios de terceros; y 80.616,43 € que se fijan para costas y gastos, incluidos en estos últimos los conceptos relativos a seguros, tributos y cualquier otro gasto relativo a la finca hipoteca; habiéndose tasado la finca para la subasta en la cantidad de 790.041,03 €, en la hipoteca constituida por la entidad Construcciones Jusán Canarias, S.A., a favor de la entidad [redacted] Sociedad Cooperativa de Crédito, por un plazo que finalizará el 16 de mayo de 2026.*"

12.- Por el Técnico Superior de Urbanismo se emite informe técnico el 13 de noviembre de 2018, sobre el Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, en el que se concluye:

"*.../...*

V.- La valoración de la CVC, que no ha sido recurrida por este Administración. A los efectos consta Recurso Contencioso-Administrativo de referencia 15/2014, inicialmente contra desestimación presunta, posteriormente ampliado en cuanto al acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias.

VI.- Estudiados los criterios de valoración y el justiprecio señalado por la CVC, respecto al expediente de referencia, se observa que se ajustan a la legislación de aplicación en materia de valoraciones, siendo los parámetros y testigos empleados acordes con la realidad de mercado, por lo que procede aceptar dicho justiprecio."

13.- Con fecha 3 de diciembre de 2018, la Intervención General emite informe mediante el cual procede a la devolución del expediente a los efectos de su subsanación, según las observaciones realizadas en el mismo; procediendo este Servicio de Urbanismo a remitir nuevamente el expediente adjuntando informe técnico al respecto, con fecha 7 de diciembre de 2018, en el que se concluye lo siguiente:

"*.../...*

III.- *Por lo expuesto, se verifica que resulta procedente atender a la observación del Servicio de Control Interno de la Intervención General en cuanto a que debe quedar debidamente depurada la situación hipotecaria con anterioridad al abono del justiprecio, al no constar en el expediente a cuánto ascendería el importe del gravamen respecto de la finca segregada, y que pudiera resultar superior al importe del justiprecio fijado, por lo que se propone modificar el apartado tercero de la parte dispositiva de la propuesta*

Donde dice:

TERCERO.- *Conforme a lo establecido en el artículo 110 de la Ley Hipotecaria, una vez consignada la cantidad del justiprecio en la Caja General de Depósitos de Las Palmas, y teniendo en cuenta la inscripción hipotecaria constituida sobre la finca registral núm. 82.477 (finca matriz), se entregará la orden de cancelación de depósito en la fecha de celebración del Acta de Ocupación, convocando a la entidad "Caja Rural de Canarias, Sociedad Cooperativa de Crédito", como titular del derecho real hipotecario, y en virtud de lo dispuesto*

Código Seguro de verificación:PUY9fHDs+hdgYpWaTAHq6Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad)		FECHA	16/12/2019
	Jose Manuel Setien Tames (Jefe de Servicio-JST)			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PUY9fHDs+hdgYpWaTAHq6Q==	PÁGINA	3/6

Servicio de Gestión Presupuestaria

1495

PUY9fHDs+hdgYpWaTAHq6Q==

por el art. 4 de la Ley de Expropiación Forzosa, a los efectos de que preste su conformidad para solicitar del Sr. Registrador el traslado de la carga de la finca matriz a la finca resto descrita en el antecedente tres de esta propuesta; todo ello en virtud de lo dispuesto por el art. 8 de la Ley de Expropiación Forzosa, en relación con el art. 26.1 del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Debe decir:

***TERCERO.-** Conforme a lo establecido en el artículo 110 de la Ley Hipotecaria, una vez consignada la cantidad del justiprecio en la Caja General de Depósitos de Las Palmas, y teniendo en cuenta la inscripción hipotecaria constituida sobre la finca registral núm. 82.477 (finca matriz), se celebrará el Acta de Ocupación, convocando a la entidad "Caja Rural de Canarias, Sociedad Cooperativa de Crédito", como titular del derecho real hipotecario, y en virtud de lo dispuesto por el art. 4 de la Ley de Expropiación Forzosa, a los efectos de que preste su conformidad para solicitar del Sr. Registrador el traslado de la carga de la finca matriz a la finca resto descrita en el antecedente tres de esta propuesta y acredite el importe del gravamen respecto de la finca segregada; todo ello en virtud de lo dispuesto por el art. 8 de la Ley de Expropiación Forzosa, en relación con el art. 26.1 del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Con posterioridad, una vez depurada la situación del derecho real hipotecario, se entregará la orden de cancelación del depósito en la fecha de celebración del Acta de Pago.*

***IV.-** Finalmente se informa que no es necesario realizar la previa segregación, ya que se trata de la expropiación parcial de una finca inscrita a nombre del expropiado, por lo que las actas de ocupación y de pago, conjuntamente, son título inscribible, aptas para llevar a cabo el reflejo registral de la adquisición."*

14.- Visto el el escrito emitido el 20 de febrero de 2019 por la Intervención General mediante el cual procede a la devolución del expediente y se reitera en su escrito anterior de 3 de diciembre de 2018, este Servicio de Urbanismo se ratifica en el contenido del informe técnico realizado el 5 de diciembre de 2018 respecto a la subsanación del expediente.

15.- Dada la fecha de cierre del ejercicio presupuestario 2018, no se pudo ejecutar la fase de autorización y disposición del gasto del justiprecio; procediendo este Servicio a realizar nueva Retención de Crédito en el presente ejercicio 2019 con número de operación contable 220190049693, de fecha 8 de octubre de 2019, por el importe de 5.952.052,59 euros, en la que está incluida la cantidad correspondiente al justiprecio de la finca objeto del expediente.

16.- Con fecha 16 de octubre de 2019, la Intervención General emite informe mediante el cual procede a la devolución del expediente a los efectos de su subsanación, en el sentido de que no consta trámie de audiencia a la citada entidad financiera en cuanto titular del derecho real hipotecario inscrito en el Registro de la Propiedad, según establece el artículo 4 de la Ley de Expropiación Forzosa. En consecuencia, este Servicio procede a realizar la citación en el expediente expropiatorio a la entidad bancaria Caja Rural de Canarias, Sociedad Cooperativa de Crédito (ahora Cajamar Caja Rural), notificada con fecha 18 de agosto de 2019.

17.- Posteriormente al informe emitido por la Intervención General de fecha 20 de noviembre de 2019, en el que se indica una serie de observaciones relativas a la carga hipotecaria; la entidad bancaria Cajamar Caja Rural Sociedad Cooperativa de Crédito presenta escrito en este Ayuntamiento,

Código Seguro de verificación:PUY9fHDs+hdgYpWaTAHq6Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad)		FECHA	16/12/2019
	Jose Manuel Setien Tames (Jefe de Servicio-JST)			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PUY9fHDs+hdgYpWaTAHq6Q==	PÁGINA	4/6

PUY9fHDs+hdgYpWaTAHq6Q==

Órgano de Gestión Presupuestaria

con fecha 28 de noviembre de 2019 y número de registro general de entrada 173413, mediante el cual comparece en el expediente y comunica que el préstamo hipotecario que grava la finca objeto de expropiación está cancelado, a falta de la cancelación registral; quedando acreditado mediante certificación suscrita por la entidad bancaria.

18.- Con fecha 13 de diciembre 2019, la Intervención General emite informe fiscalizando de conformidad el expediente.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

I.- Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por D.L. 1/2000, de 8 de mayo.

II.- Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por RDL 2/2008, de 20 de junio.

III.- Ley de Expropiación Forzosa, de 17 de diciembre de 1954, y Reglamento que lo desarrolla.

IV.- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, art. 127.

V.- Decreto del alcalde número 29036, de 26 de junio de 2019, por el que se establece la estructura orgánica superior y directiva de las Áreas de Gobierno, se procede a la designación y nombramiento de los titulares de las mismas y de las Concejalías Delegadas y marco legal de funciones de estos.

VI.- Decreto del alcalde número 30451, de 19 de julio de 2019, por el que se establecen los ámbitos materiales, sectores funcionales y la estructura organizativa del Área de Gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental.

Vistos los citados antecedentes y fundamentación jurídica, y en virtud de las atribuciones que le confiere la normativa vigente, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria,

ACUERDO

PRIMERO.- ACEPTAR el justiprecio fijado por la Comisión de Valoraciones de Canarias de fecha 8 de marzo de 2017, relativo a la finca situada en la Carretera de Chile, nº 63 esquina calle Horno de Cal, en el barrio de Las Torres, propiedad de Cimenta2, Gestión e Inversiones, S.A.U, cuyo expediente expropiatorio fue iniciado al amparo de lo establecido en el art. 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

SEGUNDO.- AUTORIZAR Y DISPONER el gasto, por la cantidad de SESENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (60.746,22 €), a favor de :

APLICACIÓN PRESUPUESTARIA	ACREEDOR, CONCEPTO NIF/ CIF	IMPORTE

Gestión Presupuestaria

1497

0201A/151.01/600.00	**Endosatario:** Caja General de Depósitos de Las Palmas CIF: S-3526011-F **Tercero:** [redacted] Justiprecio fijado por la Comisión de Valoraciones de Canarias de fecha 8 de marzo de 2017, relativo a la finca situada en la Carretera de Chile, nº 63 esquina c/ Horno de Cal.	60.746,22

TERCERO.- Efectuada la consignación de la cantidad del justiprecio en la Caja General de Depósitos de Las Palmas, se formalizará la orden de cancelación a favor del titular registral, una vez se incorpore al expediente la Escritura de Cancelación de Hipoteca.

Las Palmas de Gran Canaria, con fecha y firma electrónica.

El Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo,
Edificación y Sostenibilidad Ambiental
(Decreto 29036/2019 de 26 de junio)
JAVIER ERASMO DORESTE ZAMORA

El Jefe del Servicio de Urbanismo
(Resolución 8181/2018, de 15 de marzo)
JOSÉ MANUEL SETIÉN TAMÉS

ENCARNACIÓN GALVÁN GONZÁLEZ, CONCEJALA SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,

CERTIFICA:

Que la precedente propuesta de acuerdo ha sido aprobada en sus propios términos por la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de fecha 19 de diciembre de 2019.

Certificación que se expide con la reserva del artículo 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Las Palmas de Gran Canaria, a 19 de diciembre de 2019.

V.º B.º
EL ALCALDE

Augusto Hidalgo Macario

Código Seguro de verificación:PUY9fHDs+hdgYpWaTAHq6Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad)		FECHA	16/12/2019
	Jose Manuel Setien Tames (Jefe de Servicio-JST)			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PUY9fHDs+hdgYpWaTAHq6Q==	PÁGINA	6/6

PUY9fHDs+hdgYpWaTAHq6Q==

Órgano de Gestión Presupuestaria

Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria
Área de Gobierno de
Economía y Hacienda, Presidencia y Cultura

SECRETARIA GENERAL TÉCNICA
DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD

Ref.: AJMR/DAR/glr
Expte: Sesión ordinaria núm. 56 de fecha 19/12/2019 (orden 457)
Trámite: Diligencia

DILIGENCIA: <<Para hacer constar que la antefirma referida al visto bueno del excelentísimo señor alcalde, don Augusto Hidalgo Macario, que se recoge en el cajetín de las certificaciones de los acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, en la sesión ordinaria n.º 56 de fecha 19/12/2019, se modifica por la del ilustrísimo señor primer teniente de alcalde, don Javier Erasmo Doreste Zamora, al presidir este último la sesión reseñada, de conformidad con el Decreto del alcalde n.º 28645/2019 de fecha 17 de junio >>.

En Las Palmas de Gran Canaria, con fecha y firma electrónica.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA
JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Antonio José Muñecas Rodrigo

Código Seguro de verificación:h84TLLzioliOveSMZZSNnw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Antonio Jose Muñecas Rodrigo (Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR)		FECHA	19/12/2019
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	h84TLLzioliOveSMZZSNnw==	PÁGINA	1/1

h84TLLzioliOveSMZZSNnw==

1489

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Unidad origen:	(39) Dirección General de Asesoria Juridica
Enviado por:	YAIZA ALEJANDRO MEDINA
Fecha envío:	25/05/2020 15:25
Unidad destino:	(04) Servicio de Urbanismo
Fecha recepción:	25/05/2020 15:25
Leído por:	ROSA MARIA VEGA VEGA
Fecha lectura:	26/05/2020 08:38

Registro entrada: 2020 - 909 **Registro salida:** 2020 - 2474

Asunto:

PO 15/2014 S-2: Remision de INFORME DE 24/05/2020 DE SILVANA LOPEZ NO CONVENIENTE INTERPOSICIÓN CASACIÓN.

Extracto:

Expropiación casa terrera en carretera de Tamaraceite, nº 63 (Guanarteme), C/Hornos de Cal.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1500

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
ÁREA DE GOBIERNO DE PRESIDENCIA, CULTURA,
EDUCACIÓN Y SEGURIDAD CIUDADANA
Dirección General de la Asesoría Jurídica

8006754ad136190d88907e4061050f19P

I N F O R M E

La Sentencia de 24 de mayo de 2.019 -aclarada por Auto de 30 de diciembre de 2019-, dictada en el Procedimiento Ordinario nº 15/2014, **estima parcialmente** el recurso interpuesto por CIMENTA2 GESTIÓN E INVERSIONES, S.A. contra, en principio la inactividad de la Comisión de Valoraciones de Canarias; y posteriormente, por ampliación contra el Acuerdo de la citada Comisión de fecha 8 de marzo de 2017, sobre justiprecio expropiatorio, lo anula, fijándolo en 242.167,35€.

Y si bien, contra la misma cabe recurso de casación, en el caso que nos ocupa no se considera conveniente ni procedente su interposición por los siguientes motivos:

En primer lugar porque, aunque en el marco de la antigua regulación del recurso de casación la jurisprudencia matizó que aun estando excluida del mismo la valoración de la prueba, tal valoración podía ser cuestionada en casación en circunstancias que expresamente se calificaban de "excepcionales", mucho más excepcional y restrictiva resulta su admisión en la actual regulación del recurso, que centra su objetivo en la interpretación del Derecho.

Por ello han de quedar excluidas del actual recurso de casación la cuestiones en las que la parte manifiesta su discrepancia con el resultado valorativo de la prueba

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=8006754ad136190d88907e4061050f19P

Código Seguro de verificación:bfSaE2cUbaANTCwDgIw+pg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Silvana Lopez Rodriguez		FECHA	24/05/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	bfSaE2cUbaANTCwDgIw+pg==	PÁGINA	1/3

bfSaE2cUbaANTCwDgIw+pg==

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

8006754ad136190d88907e4061050f19P

realizado por el tribunal a quo, del que deduce unos hechos con trascendencia jurídica en cumplimiento de las previsiones legales sobre la valoración de la prueba, cuando estas, como en el caso de la prueba pericial que nos ocupa, le permitan un margen valorativo (conforme a las reglas de la "sana crítica").

Por tanto, cualquier discusión sobre la valoración de la prueba pericial, como acontecería en el supuesto de autos, encaminado a alegar que el juicio valorativo ha sido ilógico o arbitrario, o mostrar una discrepancia con el resultado de dicha valoración sin plantear una infracción de la norma jurídica que establece los criterios de valoración que debe utilizar un tribunal al enjuiciar este tipo de pruebas tiene todos los visos de no prosperar.

En segundo lugar, la estimación parcial del recurso, en los términos a que se refieren, no permite justificar el interés casacional objetivo de un eventual recurso de casación al no concurrir ninguno de los requisitos a los que se refiere el artículo 88.3 de la LJCA, según el cual se presumirá que existe dicho interés casacional:

a) Cuando en la resolución impugnada se hayan aplicado normas en las que se sustente la razón de decidir sobre las que no exista jurisprudencia.

b) Cuando dicha resolución se aparte deliberadamente de la jurisprudencia existente al considerarla errónea.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=8006754ad136190d88907e4061050f19P

Código Seguro de verificación:bfSaE2cUbaANTCwDgIw+pg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Silvana Lopez Rodriguez		FECHA	24/05/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	bfSaE2cUbaANTCwDgIw+pg==	PÁGINA	2/3

bfSaE2cUbaANTCwDgIw+pg==

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1502

8006754ad136190d88907e4061050f19P

c) Cuando la sentencia recurrida declare nula una disposición de carácter general, salvo que esta, con toda evidencia, carezca de trascendencia suficiente.

d) Cuando resuelva recursos contra actos o disposiciones de los organismos reguladores o de supervisión o agencias estatales cuyo enjuiciamiento corresponde a la Sala de lo Contencioso- Administrativo de la Audiencia Nacional.

e) Cuando resuelva recursos contra actos o disposiciones de los Gobiernos o Consejos de Gobierno de las comunidades autónomas".

Es cuanto me cumple informar, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en Derecho.

En Las Palmas de Gran Canaria, a la fecha de la firma electrónica.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=8006754ad136190d88907e4061050f19P

Código Seguro de verificación:bfSaE2cUbaANTCwDgIw+pg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Silvana Lopez Rodriguez		FECHA	24/05/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	bfSaE2cUbaANTCwDgIw+pg==	PÁGINA	3/3

bfSaE2cUbaANTCwDgIw+pg==

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1503

ASUNTO: INFORME JURÍDICO SOBRE LA OBLIGACIÓN QUE TENEMOS DE PAGAR EL JUSTIPRECIO FIJADO POR LA COMISIÓN DE VALORACIONES DE CANARIAS HASTA EL LÍMITE DE CONFORMIDAD.-

Solicitado Informe Jurídico por el Coordinador General de Urbanismo, Edificación y Vivienda respecto a la obligación que tenemos de pagar el justiprecio fijado por la Comisión de Valoraciones de Canarias hasta el límite de conformidad, cúmpleme informar lo siguiente:

Que entrando en la cuestión planteada tenemos que aclarar en primer lugar que la Comisión de Valoraciones de Canarias es el órgano colegiado permanente de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, con autonomía funcional, que ejerce competencias en materia de expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial en materia de ordenación territorial y urbanística.

Pues bien, una vez fijado por la Comisión de Valoraciones de Canarias mediante el respectivo Acuerdo, el justiprecio en los expedientes de expropiación forzosa, el mismo será inmediatamente notificado, tanto a la Administración responsable o expropiante como a los interesados en los correspondientes procedimientos administrativos.

Comoquiera que dichos Acuerdos relativos a la fijación definitiva del justiprecio ponen fin a la vía administrativa, ello no es obstáculo para que el interesado pueda recurrirlos en reposición o en el contencioso, quedándole a la propia Administración solamente la vía contenciosa. No obstante, aunque ello fuera así y el propio interesado lo hubiese recurrido, esta Administración tiene la obligación de pagar el justiprecio fijado por la Comisión hasta el límite de conformidad, todo ello a tenor de lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (en adelante LEF) y que contempla lo siguiente:

"El expropiado tendrá derecho a que se le entregue, aunque exista litigio o recurso pendiente, la indemnización hasta el límite de conformidad entre aquél y la Administración, quedando en todo caso subordinada dicha entrega provisional al resultado del litigio."

En similares términos se manifiesta también el artículo 51.1 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (en adelante REF) al disponer que:

"Cuando exista litigio pendiente con la Administración, el interesado tendrá derecho a que se le entregue la indemnización hasta el límite en que exista conformidad, quedando en todo caso subordinada dicha entrega provisional al resultado del litigio."

Es por ello, por lo que pagando el justiprecio fijado por la Comisión de Valoraciones hasta el límite de conformidad evitamos, además, que se sigan generando intereses a favor del expropiado con el consecuente quebranto económico que supone para esta Administración.

Es cuanto me cumple informar, salvo mejor opinión fundada en derecho.

Las Palmas de Gran Canaria a 02 de octubre de 2020

LA TÉCNICO SUPERIOR DE GESTIÓN JURÍDICA
DEL SERVICIO DE URBANISMO
María Catalina Padrón Martínez

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Presupuestaria
1507

Código Seguro de verificación:AzUaioNU5xYZPuBLINT8+g==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Catalina Padron Martinez		FECHA	02/10/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	AzUaioNU5xYZPuBLINT8+g==	PÁGINA	1/1

AzUaioNU5xYZPuBLINT8+g==

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA,
PRESIDENCIA Y CULTURA

--oOo—

ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA

ORDEN DE INICIO

Expediente de Modificación de Crédito
P2020/10

Concesión de Créditos Extraordinarios

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1505

Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria

ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA,
PRESIDENCIA Y CULTURA

Orden de inicio de Expediente de Modificación de Créditos

Vista la solicitud de modificación de crédito realizadas por el Servicio de Urbanismo, al objeto de dar cobertura a obligaciones derivadas de la ejecución de sentencias firmes y de los acuerdos de valoración de la Comisión de Valoraciones de Canarias, para las que no existe crédito en el vigente presupuesto; una vez examinada dicha solicitud, y considerando razonable su tramitación, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 177.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y artículo 37.1 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el capítulo primero del título sexto de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en materia de presupuestos, **ACUERDO** el inicio del expediente de modificación de créditos mediante **Concesión de Créditos Extraordinarios**, a financiar con remanente de tesorería para gastos generales, cuyo resumen por aplicaciones presupuestarias y subconceptos de ingresos es el que a continuación se indica:

Clasificación Orgánica	Alta Gastos/ Alta Ingresos	Aplicación Presupuestaria/ Subconcepto de Ingresos	Importe
01005	ALTA	01005 15101 60000	17.051.597,62
	ALTA INGRESOS	87000	17.051.597,62

TOTAL ALTA INGRESOS:	17.051.597,62
TOTAL ALTA:	17.051.597,62

Las Palmas de Gran Canaria.

EL COORDINADOR GENERAL DE ECONOMÍA Y HACIENDA
(Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de
Las Palmas de Gran Canaria, de 27 de febrero de 2020)

Roberto Moreno Díaz

C/ León y Castillo n.º 270, 4.ª planta
35005 Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 44 67.68 / 63.39 / 70.25 / 70.26 / 70.29 / 87.73
Fax: 928 44 61 57
www.laspalmasgc.es

Código Seguro de verificación:xA6O6DKc+6846Hf5zwmbhg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Roberto Moreno Diaz (Coordinador General de Economía y Hacienda -RMD)		FECHA	08/10/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	xA6O6DKc+6846Hf5zwmbhg==	PÁGINA	1/1

1506

xA6O6DKc+6846Hf5zwmbhg==

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA,
PRESIDENCIA Y CULTURA

--oOo—

ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA

RESUMEN CONTABLE

Expediente de Modificación de Crédito
P2020/10

Concesión de Créditos Extraordinarios

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1507

1508

FIRMADO POR
ID. FIRMA
afirma.redsara.es
Silvestre Lopez Angulo (Técnico Superior de Gestión Económica-SLA)
FECHA 09/10/2020
PÁGINA 1/4

Código Seguro de verificación:27q5USVdOJTI6D1t/stENw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

27q5USVdOJTI6D1t/stENw==

RESUMEN DE EXPEDIENTES DE MODIFICACIONES DE CREDITO

Expediente: **P2020/10** Fecha: **09/10/2020** Grupo Apuntes:

Texto Explicativo: CRÉDITO EXTRAORDINARIO EJECUCIÓN SENTENCIAS URBANISMO

Situación Expediente: **En Elaboracion** Fecha Contabilización:

G/I	Aplicación	Proyecto	Agente	Tipo de Modificación	R.F.	Mod. Ingresos	Mod. Gastos	Texto Explicativo
G	01005 15101 60000 INVERSION EN TERRENOS			010 + CREDITOS EXTRAORDINARIOS	5		17.051.597,62	EXPTE. P2020/10; SOL.083/2020
I	87000 REMANENTE DE TESORERÍA PARA GASTOS GENERALES			020 + AUMENTO DE LAS PREVISIONES INICIALES DE INGRESOS		17.051.597,62		EXPTE. P2020/10; SOL.83/2020
				Suma Total		17.051.597,62	17.051.597,62	

RESUMEN POR RECURSO DE FINANCIACION

Expediente: **P2020/10** Fecha: **09/10/2020** Grupo Apuntes:

Texto Explicativo: CRÉDITO EXTRAORDINARIO EJECUCIÓN SENTENCIAS URBANISMO

Situación Expediente: **En Elaboracion** Fecha Contabilización:

5) Remanente de Tesoreria (Financiacion General)	**17.051.597,62**

TOTAL POR RECURSOS DE FINANCIACION	**17.051.597,62**

Total bajas por anulación

Código Seguro de verificación:Z7q5USVdOJTI6D1t/stENw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Silvestre Lopez Angulo (Técnico Superior de Gestión Económica-SLA)		FECHA	09/10/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Z7q5USVdOJTI6D1t/stENw==	PÁGINA	2/4

Z7q5USVdOJTI6D1t/stENw==

1505

RESUMEN DE MODIFICACIONES DE CRÉDITO

Expediente: **P2020/10** Fecha: **09/10/2020** Grupo Apuntes:

Texto Explicativo: CRÉDITO EXTRAORDINARIO EJECUCIÓN SENTENCIAS URBANISMO

Situación Expediente: **En Elaboracion** Fecha Contabilización:

PRESUPUESTO DE GASTOS

CAPÍTULOS	DENOMINACIÓN	ALTAS	BAJAS
A) OPERACIONES CORRIENTES			
1.- GASTOS DE PERSONAL			
2.- GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS			
3.- GASTOS FINANCIEROS			
4.- TRANSFERENCIAS CORRIENTES			
5.- FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS			
B) OPERACIONES DE CAPITAL			
6.- INVERSIONES REALES		17.051.597,62	
7.- TRANSFERENCIAS DE CAPITAL			
8.- ACTIVOS FINANCIEROS			
9.- PASIVOS FINANCIEROS			
	TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS	17.051.597,62	

PRESUPUESTO DE INGRESOS

CAPÍTULOS	DENOMINACIÓN	ALTAS	BAJAS
A) OPERACIONES CORRIENTES			
1.- IMPUESTOS DIRECTOS			
2.- IMPUESTOS INDIRECTOS			
3.- TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS			
4.- TRANSFERENCIAS CORRIENTES			
5.- INGRESOS PATRIMONIALES			
B) OPERACIONES DE CAPITAL			
6.- ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES			
7.- TRANSFERENCIAS DE CAPITAL			
8.- ACTIVOS FINANCIEROS		17.051.597,62	
9.- PASIVOS FINANCIEROS			
	TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	17.051.597,62	

Código Seguro de verificación:Z7q5USVdOJTI6D1t/stENw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Silvestre Lopez Angulo (Técnico Superior de Gestión Económica-SLA)		FECHA	09/10/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Z7q5USVdOJTI6D1t/stENw==	PÁGINA	3/4

1540

Z7q5USVdOJTI6D1t/stENw==

RESUMEN DE EXPEDIENTES POR TIPO DE MODIFICACION

Expediente: **P2020/10** Fecha: **09/10/2020** Grupo Apunte

Texto Explicativo: CRÉDITO EXTRAORDINARIO EJECUCIÓN SENTENCIAS URBANISMO

Situación Expediente: **En Elaboracion** Fecha Contabilización:

RESUMEN DE MODIFICACIONES DE GASTOS	Importe EURO
A) CRÉDITOS EXTRAORDINARIOS	17.051.597,62
B) SUPLEMENTOS DE CRÉDITO	
C) AMPLIACIONES DE CREDITO	
D) INCORPORACION DE REMANENTES	
E) CRÉDITOS GEN. POR INGRESO	
F) BAJAS POR ANULACION	
G) TRANFERENCIAS POSITIVAS	
H) TRANFERENCIAS NEGATIVAS	
I) AJUSTES AL ALZA POR PRÓRROGA PRESUPUESTARIA	
TOTAL MODIFICACIONES DE GASTOS	17.051.597,62

RESUMEN DE MODIFICACIONES DE INGRESOS	
A) AUMENTO DE LAS PREVISIONES	17.051.597,62
B) DISMINUCION DE LAS PREVISIONES	
TOTAL MODIFICACIONES DE INGRESOS	17.051.597,62

Código Seguro de verificación:Z7q5USVdOJTI6D1t/stENw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Silvestre Lopez Angulo (Técnico Superior de Gestión Económica-SLA)		FECHA	09/10/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Z7q5USVdOJTI6D1t/stENw==	PÁGINA	4/4

Z7q5USVdOJTI6D1t/stENw==

1511

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA,
PRESIDENCIA Y CULTURA

--oOo—

ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA

INFORME
ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA

Expediente de Modificación de Crédito
P2020/10

Concesión de Créditos Extraordinarios

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1512

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA
Ref. HGA/SLA/mlg
Informe Expte. P2020/10

INFORME - PROPUESTA

ASUNTO: Expediente de Modificación de Créditos número **P2020/10**, en el Presupuesto de **2020**, mediante **Concesión de Créditos Extraordinarios**.

ANTECEDENTES

Visto que el **Coordinador General de Economía y Hacienda,** ha ordenado la incoación del presente expediente de modificación de crédito número **P2020/10**, mediante **Concesión de Créditos Extraordinarios**, por un importe total de **17.051.597,62 €**.

Vista la solicitud de modificación de crédito, y documentación anexa, remitida por el Servicio de Urbanismo, para hacer frente a las obligaciones derivadas de la ejecución de sentencias firmes, así como de las valoraciones realizadas por la Comisión de Valoraciones de Canarias, por importe total de 17.051.597,62 €, en la que se especifican la aplicaciones presupuestarias en las que se han de consignar los créditos, se indica la inexistencia de crédito para la tramitación del correspondiente gasto, y se explica la necesidad e inaplazabilidad de dicho gasto.

Vista la documentación del expediente y en particular:

- Sentencia número 250/2019, de 15 de junio de 2019, dictada por la sección segunda, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en los procedimientos ordinarios número 22/2016 y 30/2016 acumulados e interpuestos por la Abogacía del Estado, en nombre y representación de la Administración del Estado, y por la representación procesal del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, contra el Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, de fecha 25 de noviembre de 2015, por la que se declara ajustado a derecho el referido acuerdo, estableciendo el justiprecio en 9.296.434,61 €.
- Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, de 20 de marzo de 2019, relativo al expediente 137/2009 en ejecución de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 29 de julio de 2018, relativa al acuerdo de dicha comisión, de 31 de enero de 2014, del expediente de expropiación forzosa de la finca número 36.427, situada en la carretera de Chile y calificada como espacio libre, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. Dicho acuerdo establece en justiprecio en 5.672.643,52 €
- Auto de ejecución provisional del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Las Palmas de Gran Canaria, de 3 de junio de 2020, relativo a la sentencia número 225/2019, de 2 de octubre de 2019, dictada por el mismo tribunal, en el procedimiento ordinario 58/2015, por la que se condena al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y a GEURSA al abono de la cantidad total de 617.495,46 € más el interés legal generado, con expresa condena en costas.
- Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, de 28 de mayo de 2019, relativo al expediente 65/2015, por el que se acuerda el justiprecio de las fincas 36144 y 4335.0 sitas en el Pago de las Rehoyas, por un importe de 22.424,85 €.
- Informe de valoración del arquitecto de GEURSA, del que resulta un justiprecio para las fincas situadas en la calle Isla de Montaña Clara s/n, en el barrio de la Montañeta de Tafira, por importe de 65.735,13 €.
- Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, de 6 de noviembre de 2019, relativo al expediente 48/2016, por el que se acuerda el justiprecio de una finca situada en la trasera de la calle Martinón Navarro, en Almatriche, T.M. de Las Palmas de Gran Canaria, por importe de 11.964,84 €.

C/ León y Castillo n.º 270, 2.ª planta
35005 Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 44 67.68 / 63.39 / 70.25 / 70.26 / 70.29 / 87.73
Fax: 928 44 61 57
www.laspalmasgc.es

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Código Seguro de verificación:CzJW1aSFvt0tMEMmLElglA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Silvestre Lopez Angulo (Técnico Superior de Gestión Económica-SLA)		FECHA	09/10/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	CzJW1aSFvt0tMEMmLElglA==	PÁGINA	1/5

1513

CzJW1aSFvt0tMEMmLElglA==

- Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, de 20 de marzo de 2019, relativo al expediente 18/2015, por el que se acuerda el justiprecio de una finca sita en la calle Guanajuato, número 10 y Veracruz número 32, en el Salto del Negro, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, por importe de 12.580,03 €.
- Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, de 3 de julio de 2019, relativo al expediente 79/2015, por el que se establece el justiprecio de una parcela en el lugar conocido como Lomo San Pedro Barrio de Tenoya, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, por importe de 105.011,76 €.
- Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, de 6 de noviembre de 2019, relativo al expediente 88/2016, por el que se establece el justiprecio de un inmueble sito en la confluencia de la Plaza de San Nicolás número 28 con la calle Domingo Guerra del Rio números 2 y 4, en el barrio de San Nicolás, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, por importe de 84.771,23 €.
- Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, de 6 de noviembre de 2019, relativo al expediente 72/2016, por el que se acuerda el justiprecio de unos terrenos situados en la calle El Greco, en el pago de Tafira, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, por importe de 637.769,18 €.
- Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, de 19 de diciembre de 2019, relativo al expediente 112017, por el que se acuerda el justiprecio de la finca registral 1.525 sita en la Carretera del Centro número 53, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, por importe de 319.628,75 €.
- Sentencia número 198/2020, de 13 de julio de 2020, dictada por la sección segunda, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el procedimiento ordinario número 150/2016 interpuesto por Dña. Angelina María García García, contra el Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, de fecha 17 de mayo de 2016, relativo al expediente 63/2011 de establecimiento del justiprecio de una parcela situada en la calle Párroco Jorge Casero, s/n, Isla Perdida, barrio de Piletas, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, por el que se estima parcialmente el recurso y se fija el justiprecio de una parcela situada en la calle Párroco Jorge Casero, s/n Isla Perdida, barrio de Piletas, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria en la cantidad de 55.050,45 €. De la referida cantidad ya han sido abonados 23.717,12 €.
- Sentencia número 201/2019, de 24 de mayo de 2019, dictada por la sección segunda, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el procedimiento ordinario 15/2014, interpuesto por CIMENTA2 GESTIÓN E INVERSIONES S.A., contra el Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias, de fecha 8 de marzo de 2017, relativo al expediente 5/2012 de establecimiento del justiprecio de una finca situada en la calle Hornos de Cal esquina Carretera de Chile, en el barrio de Guanarteme, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, por el que estiman parcialmente las pretensiones del demandante y se establece el justiprecio de finca objeto de expropiación en 242.167,35 €, importe del que ya han sido abonados 60.746,22 €.
- Informe jurídico de la Técnico Superior de Gestión Jurídica del Servicio de Urbanismo, de fecha 2 de septiembre de 2020, relativo a la obligación de pagar el justiprecio fijado por la Comisión de Valoraciones de Canarias hasta el límite de conformidad.

Visto, en relación con la financiación del presente expediente, la resolución de la concejala de gobierno del Área de Economía y Hacienda, Presidencia y Cultura número 22830, de fecha 30 de junio de 2020, de Liquidación del Presupuesto del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria correspondiente al ejercicio 2019 (documento n°1) y el informe de Intervención de fecha 29 de junio de 2020 sobre la evaluación del cumplimiento del objetivo de Estabilidad, de la Regla de Gasto y del nivel de Deuda en la Liquidación del Presupuesto General para el ejercicio 2019 (documento nº 2), según los cuales el remanente de tesorería para gastos generales, la capacidad de financiación y la

Código Seguro de verificación:CzJW1aSFvt0tMEMmLE1g1A==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Silvestre Lopez Angulo (Técnico Superior de Gestión Económica-SLA)		FECHA	09/10/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	CzJW1aSFvt0tMEMmLE1g1A==	PÁGINA	2/5

CzJW1aSFvt0tMEMmLE1g1A==

1514

deuda viva de la Corporación Local a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 296.460.785,88 €, 68.246.354,00 € y 502.772,09 € respectivamente.

Visto, a efectos del cumplimiento del principio de estabilidad y de la regla de gasto, que la ejecución de los gastos a los que se pretende dar cobertura con la presente modificación implican una disminución de la capacidad de financiación y un incremento del gasto computable cifrados en 4.419.990,08 €, al estar financiada en su totalidad con remanente de tesorería para gastos generales.

Visto que hasta la fecha el remanente de tesorería para gastos generales utilizado para la financiación de la presente modificación y de otras modificaciones de crédito es:

MODIFICACIONES DE CRÉDITO FINANCIADAS CON REMANENTES DE TESORERÍA PARA GASTOS GENERALES EN 2020	IMPORTE
Expedientes de incorporación de remanentes financiados hasta la fecha con remanente de tesorería para gastos generales (Exptes. Nº 1/2020 a 22/2020)	17.229.928,52 €
Expediente de concesión de créditos extraordinarios para aplicación OPAS (Expte. P2020/07)	24.348.214,41 €
Modificación en curso financiada con remanente de tesorería para gastos generales (P2020/09)	4.419.990,08 €
Modificación en curso financiada con remanente de tesorería para gastos generales (P2020/10)	17.051.597,62 €
TOTAL	**63.049.730,63 €**

Visto, en consecuencia, la existencia de remanente de tesorería para gastos generales en cantidad suficiente para financiar la presente modificación de créditos.

DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

I. Artículos 162 y siguientes, y 177 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

II. Artículo 18 y siguientes, 35 y siguientes del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el capítulo primero del título sexto de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en materia de presupuestos.

III. Base 11ª de ejecución del presupuesto municipal correspondiente al ejercicio 2020.

IV. Artículo 127.1 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

I. De conformidad con el artículo 177.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en los artículos 35 y siguientes del Real Decreto presupuestario 500/1990, de 20 de abril, y base 11ª de ejecución del presupuesto municipal, cuando haya de realizarse un gasto, que no pueda demorarse hasta el ejercicio siguiente, y no exista crédito en el presupuesto de la corporación, el presidente de la misma ordenará la incoación del expediente de concesión de crédito extraordinario, que se someterá a la aprobación del Pleno, con sujeción a los mismos trámites y requisitos que los presupuestos, incluidas las normas sobre información, reclamaciones y publicidad, recogidas en los artículos 162 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004 y 18 y siguientes del Real Decreto 500/1990.

II. En virtud de lo previsto en el artículo 177.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en el 36 del Real Decreto 500 y la citada base 11.ª de ejecución, los créditos extraordinarios se podrán financiar con Remanente Líquido de Tesorería.

III. Artículo 127.1 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local establece que la competencia para la aprobación del proyecto de presupuesto corresponde a la Junta de Gobierno Local. En aplicación del precepto señalado anteriormente, este órgano será igualmente

Código Seguro de verificación:CzJW1aSFvt0tMEMmLElglA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Silvestre Lopez Angulo (Técnico Superior de Gestión Económica-SLA)		FECHA	09/10/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	CzJW1aSFvt0tMEMmLElglA==	PÁGINA	3/5

CzJW1aSFvt0tMEMmLElglA==

1515

competente para la aprobación de los proyectos de modificación de crédito mediante concesión de créditos extraordinarios y de suplementos de crédito.

CONCLUSIÓN

Por todo lo que antecede, se ha elaborado la siguiente propuesta de modificación de crédito, mediante **Concesión de Créditos Extraordinarios**, del presupuesto municipal de **2020**, la cual se somete al Pleno de la Corporación por si considera oportuna la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO. APROBACIÓN INICIAL

Se aprueba inicialmente el expediente de modificación de créditos número **P2020/10** mediante **Concesión de Créditos Extraordinarios**, cuyo resumen por capítulos es el siguiente:

RESUMEN POR CAPÍTULOS

ALTAS EN GASTOS		
CAPÍTULO	**DENOMINACIÓN**	**IMPORTE**
SEIS	INVERSIONES REALES	17.051.597,62 €
	TOTAL ALTAS EN GASTOS.....	**17.051.597,62 €**

ALTAS EN INGRESOS		
CAPÍTULO	**DENOMINACIÓN**	**IMPORTE**
OCHO	ACTIVOS FINANCIEROS	17.051.597,62 €
	TOTAL ALTAS EN INGRESOS.....	**17.051.597,62 €**

SEGUNDO. INFORMACIÓN PÚBLICA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 177, en relación con el 169, del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y concordantes del Real Decreto presupuestario 500/1990, de 20 de abril, este expediente aprobado inicialmente se expondrá al público por 15 días, durante los cuales los interesados podrán examinarlo y presentar las reclamaciones que consideren oportunas.

TERCERO. APROBACIÓN DEFINITIVA Y ENTRADA EN VIGOR

1.º - Este expediente se considerará definitivamente aprobado si durante el plazo de exposición pública no se presentaran reclamaciones, de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo 177 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

2.º - El expediente definitivamente aprobado será publicado resumido por capítulos en el Boletín Oficial de la Provincia y entrará en vigor una vez publicado.

Código Seguro de verificación:CzJW1aSFvt0tMEMmLElglA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Silvestre Lopez Angulo (Técnico Superior de Gestión Económica-SLA)		FECHA	09/10/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	CzJW1aSFvt0tMEMmLElglA==	PÁGINA	4/5

CzJW1aSFvt0tMEMmLElglA==

1516

3.º - Del expediente definitivamente aprobado se enviará copia a la Administración del Estado y a la Comunidad Autónoma.

Las Palmas de Gran Canaria.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

LA TITULAR DEL ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA
(Resolución 9143/2018, de 16 de marzo)

P.S. Silvestre López Angulo
(Resolución 4358/2017, de 14 de febrero)

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Gestión Presupuestaria

Código Seguro de verificación:CzJW1aSFvt0tMEMmLElglA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Silvestre Lopez Angulo (Técnico Superior de Gestión Económica-SLA)		FECHA	09/10/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	CzJW1aSFvt0tMEMmLElglA==	PÁGINA	5/5

1517

CzJW1aSFvt0tMEMmLElglA==

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA,
PRESIDENCIA Y CULTURA

--oOo—

ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA

DOCUMENTACIÓN NUMERADA

Expediente de Modificación de Crédito
P2020/10

Concesión de Créditos Extraordinarios

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1518

DECRETO
2020 - 22830
LIBRO
30/06/2020 15:45
RESOLUCIONES Y DECRETOS

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Área de gobierno de Economía y Hacienda, Presidencia y Cultura

Ref.: MNAR/JJSV/mcks
Expte.: LIQAYTO2019
Trámite: LIQUIDACIÓN PPTO. 2019 AYTO

Resolución de la concejala de gobierno del Área de Economía y Hacienda, Presidencia y Cultura de LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019.

ANTECEDENTES

- Estados y documentos de la liquidación del Presupuesto del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria correspondiente al ejercicio 2019 confeccionados por el Órgano de Gestión Económico-Financiera que, en fecha 8 de mayo de 2020 ha emitido informe al respecto.

- Informe de la Intervención General municipal firmado con fecha 19 de mayo de 2020 y recibido en el Órgano de Gestión Económico-Financiera con fecha 30 de junio de 2020.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

- Artículos 191 a 193 del RDL 2/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en adelante TRLHL.

- Artículos 89 a 105 del Real Decreto 500/1990, del 20 de abril.

- Orden HAP/1781/2013, de 20 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción del modelo normal de contabilidad local, en adelante ICAL.

- Decreto 397/2007, de 27 de noviembre por el que se acuerda la remisión de determinada información económico financiera de las entidades locales a la Administración de la comunidad Autónoma de Canarias a través de la aplicación informática UNIFICA.

- Orden EHA/468/2007, de 22 de febrero, por la que se establecen las condiciones generales y el procedimiento para la presentación telemática de la liquidación de los presupuestos de las Entidades Locales y de la información adicional requerida para la aplicación efectiva del principio de transparencia en el ámbito de la estabilidad presupuestaria.

- Orden HAP/2105/2012, de 1 de octubre, por la que se desarrollan las obligaciones de suministro de información previstas en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

- Bases de ejecución del Presupuesto del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para el ejercicio 2019 (B.O.P. de Las Palmas 31/2019, de 13 de marzo).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 191.3 del TRLRHL, a la vista del informe y del expediente tramitado por el Órgano de Gestión Económico-Financiera, previo informe de la Intervención General y en virtud de las competencias atribuidas en los

J0067542ad1241e064ae07e4250d060b189

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J0067542ad1241e064ae07e4250d060b189

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARIA NATACHA ALEMAN RODRIGUEZ (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	30/06/2020 12:28
ENCARNACIÓN GALVÁN GONZÁLEZ (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	30/06/2020 13:04
DOMINGO ARIAS RODRIGUEZ (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	30/06/2020 13:13

DECRETO
2020 - 22830
LIBRO
RESOLUCIONES Y DECRETOS
30/06/2020 15:45

Ref.: MNAR/JJSV/mcks
Expte.: LIQAYTO2019
Trámite: LIQUIDACIÓN PPTO. 2019 AYTO

decretos números 29036/2019, de 26 de junio, 30687/2019, de 25 de julio y 33511/2017, de 11 de octubre,

RESUELVO:

Primero: Aprobar la Liquidación del Presupuesto de esta Corporación correspondiente al ejercicio 2019, en los términos en que ha sido preparada y cuyo resultado en resumen es el siguiente:

a) Estado de ejecución del presupuesto de ingresos. Resumen por capítulos.

Cap.	Denominación	Previsiones Iniciales	Previsiones definitivas	Derechos netos	Recaudación líquida	Pendiente de cobro
1	Impuestos directos	139.330.526,94	139.330.526,94	130.566.642,37	106.396.974,87	24.169.667,50
2	Impuestos indirectos	63.650.485,30	63.650.485,30	65.467.362,04	65.345.929,44	121.432,60
3	Tasas y otros	27.698.630,91	27.698.630,91	28.136.427,91	17.726.079,61	10.410.348,30
4	Transferencias corrientes	142.167.880,53	142.318.339,37	142.874.475,12	116.372.408,76	26.502.066,36
5	Ingresos patrimoniales	708.655,14	708.655,14	597.526,38	426.316,45	171.209,93
6	Enajenación de inversiones	250.270,52	250.270,52	-	-	-
7	Transferencias de capital	33.063.160,97	45.640.273,31	13.354.088,08	13.354.088,08	-
8	Activos financieros	656.398,70	76.311.400,49	796.045,19	796.045,19	-
9	Pasivos financieros	-	-	-	-	-
	TOTAL INGRESOS	**407.526.009,01**	**495.908.581,98**	**381.792.567,09**	**320.417.842,40**	**61.374.724,69**

b) Estado de ejecución del presupuesto de gastos. Resumen por capítulos.

Cap.	Denominación	Créditos iniciales	Créditos definitivos	Obligaciones netas	Pagos líquidos	Pendiente de pago
1	Gastos de personal	126.589.187,93	128.114.043,41	116.810.342,86	115.862.283,09	948.059,77

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARIA NATACHA ALEMAN RODRIGUEZ (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	30/06/2020 12:28
ENCARNACIÓN GALVÁN GONZÁLEZ (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	30/06/2020 13:04
DOMINGO ARIAS RODRIGUEZ (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	30/06/2020 13:12

J0067754ad1241e064ae07e425d060b189
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J0067754ad1241e064ae07e425d060b189

DECRETO
RESOLUCIONES Y DECRETOS
LIBRO
2020 - 22830
30/06/2020 15:45

Ref.: MNAR/JJSV/mcks
Expte.: LIQAYTO2019
Trámite: LIQUIDACIÓN PPTO. 2019 AYTO

2	Gastos en bienes ctes y serv	118.477.563,61	140.901.772,21	110.301.482,47	85.947.772,43	24.353.710,04
3	Gastos financieros	8.915.381,48	18.182.492,83	11.671.316,49	9.824.874,81	1.846.441,68
4	Transferencias corrientes	46.745.711,05	51.750.574,01	44.048.064,50	41.785.724,62	2.262.339,88
5	Fondo Contingencias	800.000,00	738.400,00	-	-	-
6	Inversiones reales	54.346.224,00	87.477.273,30	35.437.996,00	24.884.195,45	10.553.800,55
7	Transferencias de capital	28.622.532,15	35.848.286,18	12.593.177,96	11.864.368,67	728.809,29
8	Activos financieros	465.000,00	465.000,00	402.166,07	402.166,07	-
9	Pasivos financieros	-	-	-	-	-
	TOTAL GASTOS	**384.961.600,22**	**463.477.841,94**	**331.264.546,35**	**290.571.385,14**	**40.693.161,21**

c) Resultado presupuestario del ejercicio 2019.

CONCEPTOS	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	OBLIGACINES RECONOCIDAS NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUPUESTARIO
a) Operaciones corrientes	367.642.433,82	282.831.206,32		84.811.227,50
b) Otras operaciones no financieras	13.354.088,08	48.031.173,96		-34.677.085,88
1. Total operaciones no financieras	**380.996.521,90**	**330.862.380,28**		**50.134.141,62**
2. Activos financieros	796.045,19	402.166,07		393.879,12
3. Pasivos financieros	0,00	0,00		0,00
2. Total operaciones financieras	**796.045,19**	**402.166,07**		**393.879,12**
RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO	**381.792.567,09**	**331.264.546,35**		**50.528.020,74**
AJUSTES				**12.158.992,77**
4. Créditos gastados financiados con RTGG (+)			19.939.678,64	
5. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio (+)			5.617.553,17	
6. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio (-)			13.398.239,04	
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO				**62.687.013,51**

d) Remanente de tesorería a 31 de diciembre de 2019.

J0067544ad1241e064ae07e425d060b189

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J0067544ad1241e064ae07e425d060b189

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARIA NATACHA ALEMAN RODRIGUEZ (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	30/06/2020 12:26
ENCARNACIÓN GALVÁN GONZÁLEZ (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	30/06/2020 13:04
DOMINGO ARIAS RODRIGUEZ (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	30/06/2020 13:13

DECRETO
2020 - 22830
LIBRO
RESOLUCIONES Y DECRETOS
30/06/2020 15:45

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Área de gobierno de Economía y Hacienda, Presidencia y Cultura

Ref.: MNAR/JJSV/mcks
Expte.: LIQAYTO2019
Trámite: LIQUIDACIÓN PPTO. 2019 AYTO

REMANENTE LÍQUIDO DE TESORERÍA 2019		
COMPONENTES	**IMPORTES (euros)**	
1. Fondos líquidos		**308.116.165,59**
2. Derechos pendientes de cobro		**292.177.669,09**
+ Del presupuesto corriente	61.374.724,69	
+ De presupuestos cerrados	230.579.249,67	
+ De operaciones no presupuestarias	223.694,73	
3. Obligaciones pendientes de pago		**62.448.148,11**
+ Del presupuesto corriente	40.693.161,21	
+ De presupuestos cerrados	3.613.587,71	
+ De operaciones no presupuestarias	18.141.399,19	
4. Partidas pendientes de aplicación		**33.123.660,52**
- Cobros realizados pendientes de aplicación definitiva	33.708.721,48	
+ Pagos realizados pendientes de aplicación definitiva	585.060,96	
I. REMANENTE DE TESORERIA TOTAL (1+2+3+4)		**504.722.026,05**
II. SALDOS DE DUDOSO COBRO		182.681.496,93
III. EXCESO DE FINANCIACIÓN AFECTADA		25.579.743,24
IV REMANENTE DE TESORERIA PARA GASTOS GENERALES (I – II - III)		**296.460.785,88**

Segundo: Incluirla en el orden del día de la siguiente sesión plenaria a efectos de dar cuenta al Pleno, en cumplimiento del artículo 193.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Tercero: Remitir copia de la Liquidación a la Comunidad Autónoma y a la Administración del Estado, en cumplimiento del artículo 193.5 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales."

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARIA NATACHA ALEMAN RODRIGUEZ (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	30/06/2020 12:28
ENCARNACIÓN GALVÁN GONZÁLEZ (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	30/06/2020 13:04
DOMINGO ARIAS RODRIGUEZ (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	30/06/2020 13:13

J006754ad1241e064ae07e425d060b189
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J006754ad1241e064ae07e425d060b189

DECRETO
RESOLUCIONES Y DECRETOS
LIBRO
2020 - 22830
30/06/2020 15:45

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Área de gobierno de Economía y Hacienda, Presidencia y Cultura

Ref.: MNAR/JJSV/mcks
Expte.: LIQAYTO2019
Trámite: LIQUIDACIÓN PPTO. 2019 AYTO

Las Palmas de Gran Canaria.

La concejala de gobierno del Área de Economía y Hacienda, Presidencia y Cultura
(Decreto 29036/2019, de 26 de junio)
ENCARNACION GALVAN GONZALEZ

Dada con la intervención del Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional 8.ª de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el artículo 28 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Las Palmas de Gran Canaria.

El Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria
(Por sustitución, Resolución nº. 2656 de 30/01/2017)
El OFICIAL MAYOR,
DOMINGO ARIAS RODRIGUEZ

Este acto administrativo ha sido PROPUESTO de conformidad con lo establecido en el artículo 55 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en Las Palmas de Gran Canaria.

La Directora del Órgano de Gestión Económico-Financiero

NATACHA ALEMAN RODRIGUEZ

J00675 4ad1241e064ae07e425d060b189

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=J00675 4ad1241e064ae07e425d060b189

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARIA NATACHA ALEMAN RODRIGUEZ (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	30/06/2020 12:28
ENCARNACIÓN GALVÁN GONZÁLEZ (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	30/06/2020 13:04
DOMINGO ARIAS RODRIGUEZ (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)	30/06/2020 13:13

15

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Presidencia y Cultura
Intervención General
CFP- ESTAB LIQ 2019
IGR 22087
PGA

INFORME DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera y en el artículo 16.2 del Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de Estabilidad Presupuestaria, en su aplicación a las entidades locales, la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria emite el siguiente

INFORME

De evaluación del cumplimiento del objetivo de Estabilidad, de la Regla de Gasto y del nivel de Deuda en la Liquidación de Presupuesto General para el ejercicio 2019.

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (LOEPSF)
- Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de dicha Ley, en su aplicación a las entidades locales (REGLAMENTO).
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, (TRLRHL) que aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en relación al Principio de Estabilidad Presupuestaria.
- Manual de cálculo del Déficit en Contabilidad Nacional adaptado a las Corporaciones Locales, publicado por la IGAE, Ministerio de Economía y Hacienda.
- Guía para la determinación de la Regla de Gasto del artículo 12 de la LOEPSF para corporaciones locales, 3ª edición. IGAE (noviembre 2014).
- Manual del SEC sobre el Déficit Público y la Deuda Pública, publicado por Eurostat.
- Orden HAP/2105/2012, de 1 de octubre, por la que se desarrollan las obligaciones de suministro de información previstas en la LOEPSF.
- Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local.
- Acuerdo del Consejo de Ministros, de fecha 07/07/2017, por el que se fijan los objetivos de estabilidad presupuestaria, deuda pública y variación del gasto computable para el conjunto de AAPP y sus subsectores.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Código Seguro de verificación:AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Paloma Goig Alique (Interventora General-PGA)		FECHA	29/06/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==	PÁGINA	1/13

AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==

1524

PRIMERO: CLASIFICACIÓN DE LAS UNIDADES INSTITUCIONALES QUE INTEGRAN EL SECTOR PÚBLICO LOCAL

La clasificación realizada por la Intervención General del Estado de los Agentes o Unidades que integran el sector público local de Las Palmas de Gran Canaria, a los efectos de su inclusión en las categorías previstas en el artículo 2.1 o en el artículo 2.2 del la LOEPSF es la siguiente:

1.- Sector Administraciones Públicas (artículo 2.1):

- Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
- Instituto Municipal de Deportes (IMD)
- Instituto Municipal para el Empleo y Formación (IMEF)
- Agencia Local Gestora de la Energía (ALGE)
- Empresa de Recaudación Ejecutiva de Las Palmas de Gran Canaria S.A. (ERELPA, S.A.). *Acuerdo de liquidación de la Junta General de Accionistas de fecha 28/05/2019.*
- Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria (GEURSA, S.A.)
- Promoción de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.
- Consorcio Museo de Néstor
- Fundación Canaria Auditorio y Teatro de Las Palmas de Gran Canaria.
- Hotel Santa Catalina S.A.

2.- Resto de Entes Públicos (artículo 2.2):

- Sociedad Municipal de Aparcamientos de Las Palmas de Gran Canaria (SAGULPA S.A).
- Guaguas Municipales S.A.

Al día de la fecha, el Consorcio Museo de Néstor no ha remitido la propuesta de liquidación a la Intervención General. No obstante, dada la poca repercusión económica financiera del Museo, cuando los datos sean definitivos, se procederá a actualizar los datos en la oficina virtual del Ministerio de Hacienda.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Código Seguro de verificación:AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Paloma Goig Alique (Interventora General-PGA)		FECHA	29/06/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==	PÁGINA	2/13

AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==

1525

SEGUNDO: CUMPLIMIENTO DEL OBJETIVO DE ESTABILIDAD EN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA LOCAL

2.1 SECTOR ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (artículo 2.1 de la LOEPSF).

La elaboración, aprobación y ejecución de los Presupuestos y demás actuaciones que afecten a los gastos o ingresos se realizará en un marco de estabilidad presupuestaria, coherente con la normativa europea. Entendiéndose por estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas la situación de equilibrio o superávit estructural.

Por acuerdo del Consejo de Ministros, de 7 de julio de 2017, se fijaron los objetivos de estabilidad presupuestaria, deuda pública y la tasa de variación a efectos de la regla de gasto para el trienio 2018-2020 para el conjunto de Administraciones Públicas y, para cada uno de sus subsectores, de conformidad con los términos previstos en la Ley Orgánica de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera. Fijándose el objetivo de estabilidad presupuestaria para el conjunto de las Entidades locales para el año 2019 en cero.

Para las Corporaciones Locales se cumple el objetivo de estabilidad presupuestaria, si el conjunto de los presupuestos y estados financieros de las entidades clasificadas como administraciones públicas que integran la Corporación Local, presenta equilibrio o superávit, en términos de capacidad de financiación, de acuerdo con la definición contenida en el Sistema Europeo de Cuentas.

Por Resolución de la Secretaría General de Financiación Autonómica y Local, de fecha 7/09/2018, se aprueba definitivamente el Plan Económico Financiero (PEF) presentado por el Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria para el período 2018-2019, aprobado inicialmente por Acuerdo Plenario de fecha 27/07/2018, fijándose el objetivo específico para el ejercicio 2019:

Entidad		Ejercicio 2019		
Código	Denominación	Capacidad/necesidad financiación previa	Efecto medidas	Capacidad/necesidad financiación PEF
05-35-016-AA-000	Palmas de Gran Canaria (Las)	649.301,16 €	0,00 €	649.301,16 €
05-35-016-AO-001	Agencia Local Gestora de la Energía	0,00 €	0,00 €	0,00 €
05-00-003-CC-000	C. F. Pca. Local Museo Nestor	0,00 €	0,00 €	0,00 €
05-00-002-HR-000	F. Canaria Auditorio y Teatro de Las Palmas de Gran Canaria	0,00 €	0,00 €	0,00 €
05-35-016-AV-002	Inst. M. Deporte (IMD)	73.689,56 €	0,00 €	73.689,56 €
05-35-016-AV-001	Inst. M. Formación y Empleo	168.680,71 €	0,00 €	168.680,71 €
05-35-016-AP-004	Prom. Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €
05-35-016-AP-003	Recaudación Ejecutiva Palmas (ERELPASA)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
05-35-016-AP-008	S. M. Gest. Urb. Las Palmas, S.A. (GEURSA)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL		891.671,43 €	0,00 €	891.671,43 €

Los datos utilizados para el cálculo han sido obtenidos de los expedientes de liquidación del propio Ayuntamiento y sus OOAA informados por la Intervención General. Respecto a los datos de las sociedades, todas disponen de cuentas anuales formuladas por sus consejos de administración pendientes de aprobación en Junta General y la Fundación Canaria Auditorio y Teatro tiene las cuentas anuales auditadas. Los datos del Museo Néstor son los disponibles en su contabilidad.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Código Seguro de verificación:AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Paloma Goig Alique (Interventora General-PGA)		FECHA	29/06/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==	PÁGINA	3/13

AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==

1526

El cálculo de la capacidad/ necesidad de financiación en este caso se obtiene por diferencia entre los importes presupuestados y liquidados en los capítulos 1 a 7 de los estados de ingresos y los capítulos 1 a 7 del estado de gastos, previa aplicación de los ajustes relativos a la valoración, imputación temporal y exclusión o inclusión de los ingresos y gastos no financieros.

La determinación del déficit o superávit de las unidades sometidas al Plan General de Contabilidad de la empresa española se ha realizado de acuerdo con la metodología del apartado IV del Manual de cálculo del Déficit en Contabilidad Nacional adaptado a las Corporaciones Locales, publicado por la IGAE.

El detalle por Entidades de los Ingresos y Gastos no financieros es el siguiente:

Entidad	*Ingreso no Financiero*	*Gasto No Financiero*
Ayuntamiento	380.996.522	330.862.380
IMEF	16.369.986	12.441.252
IMD	7.709.446	7.516.229
ALGE	287.511	287.511
MUSEO NÉSTOR	600	121.315
GEURSA	26.211.678	30.338.301
PROMOCION	12.239.205	12.144.907
AUDITORIO	5.771.874	5.698.485
HOTEL SANTA CATALINA	600.000	183.536
ERELPA	0	0
Total Entidades sector AA.PP.	**450.186.822**	**399.593.917**

AJUSTES CRITERIOS SEC.

Ajustes de los capítulos 1 al 7 para adaptar el saldo presupuestario no financiero al SEC, conforme al Manual de la IGAE para el cálculo del déficit público adaptado a la Administración local.

1.Por la aplicación a los Capítulos 1, 2 y 3 del presupuesto de ingresos del criterio de la Contabilidad Nacional de caja:

Capítulos	1.Derechos Reconocidos	2.Recaudación Neta	3.Recaudación Ejercicios cerrados	Ajuste(2+3-1)
1	130.566.642,37	106.396.974,87	22.283.734,48	-1.885.933,02
2	65.467.362,04	65.345.929,44	190.213,54	68.780,94
3	28.136.427,91	17.726.079,61	4.920.441,42	-5.489.906,88
Total	224.170.432,32	189.468.983,92	27.394.389,44	-7.307.058,96

Estos datos corresponden al Ayuntamiento, ya que en los OOAA los derechos reconocidos en el año 2019 coinciden con los recaudados.

Código Seguro de verificación:AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Paloma Goig Alique (Interventora General-PGA)		FECHA	29/06/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==	PÁGINA	4/13

AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==

1527

2. Por la consolidación de las transferencias entre unidades dependientes de una misma Corporación Local, es decir, las denominadas transferencias internas.

Las transferencias dadas y recibidas entre el Ayuntamiento y sus entes dependientes coinciden en importe y periodo, salvo en el caso de la ALGE y GEURSA.

Se da la circunstancia que, en el año 2019, el Servicio de Medio Ambiente no tramitó con la antelación suficiente la justificación de los gastos financiados con las aportaciones del Ayuntamiento. En la cuenta 413 del Ayuntamiento aparece una nueva OPA por importe de 113.811,92 relativa la 2º justificación del ejercicio 2019 de gastos corrientes. La ALGE tiene reconocidos derechos por dicho concepto por importe de 104.906,21. Dado que la cantidad correcta es esta última, se opta por no hacer ajuste por operaciones internas y si hacer un ajuste en la *cuenta 413, apartado 4 .*

Al analizar las operaciones internas con GEURSA se detecta que constan facturas presentadas, algunas de ellas incluso fiscalizadas, que no han sido contabilizadas ni constan como OPAS. Dada la importancia que ello supone para el cumplimiento del objetivo de estabilidad y de la regla de gasto, se proceden a realizar los ajustes oportunos en *otros, apartado 8.*

3. Por la aplicación a los intereses y las diferencias de cambio del Capítulo 3 del presupuesto de gastos del criterio de la Contabilidad Nacional de devengo.

No se realiza ningún ajuste por este concepto en este apartado, en la cuenta 413 se incluyen nuevos apuntes por intereses devengados por expropiaciones, sentencias judiciales y demoras por importe de 2.138.555,62 euros.

4. Gastos realizado en el ejercicio y pendientes de aplicar al presupuesto.

La aplicación del principio de devengo del Sistema Europeo de Cuentas implica la imputación de cualquier gasto efectivamente realizado con independencia del momento en que se decida su imputación presupuestaria. Por tanto, las cantidades abonadas en el ejercicio en la cuenta 413 "acreedores por operaciones devengadas" darán lugar a ajustes de mayores empleos no financieros mientras que las cantidades abonadas con signo negativo, es decir aplicadas a presupuesto, implicarán ajustes de menores empleos no financieros. Este ajuste se puede calcular como la diferencia entre saldo inicial y final de la cuenta 413, de forma que si el saldo final es superior al inicial, disminuirá el superávit, y lo contrario, aumentaría el superávit.

El ajuste INICIAL a realizar sería el siguiente:

	Cuenta 413				
	Ayuntamiento	IMD	IMEF	ALGE	Museo
Saldo contable inicial	74.854.154,46	1.223.594,01	110.040,49	4.285,58	
Saldo contable final	61.977.629,94	716.736,82	198.672,21	0	
Ajuste	12.876.524,52	506.857,19	-88.631,72	4.285,58	Sin datos

En la cuenta 413 del Ayuntamiento se aprecia que se han incorporado las sentencias comunicadas por los centros gestores que en algún caso no es firme, se incluyen gastos devengados en ejercicios anteriores al 2019 que no fueron computados en el ejercicio de su devengo, suministros/obras a los que la Intervención General no ha acudido a su recepción formal, así como subvenciones en las que no se acredita su devengo, existen opas de ejercicios anteriores no aplicadas al presupuesto, así mismo se identifican opas cuyas obligaciones ya han sido imputadas al presupuesto y, sin embargo, la opa asociada no ha sido cancelada.

Código Seguro de verificación:AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Paloma Goig Alique (Interventora General-PGA)		FECHA	29/06/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==	PÁGINA	5/13

AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==

1528

En el saldo inicial y final están registradas las denominadas Parcelas CICER considerando, como ya se puso de manifiesto en los informes relativos a las liquidaciones desde el 2016 , que no se corresponden con "obligaciones derivadas de gastos realizados o bienes y servicios recibidos en el ejercicio, para las que no se ha producido su aplicación a presupuesto, siendo procedente la misma".

En 2018 se realizaron apuntes en la cuenta 413 relativos al contrato de gestión del servicio público de saneamiento por prestaciones anteriores al ejercicio 2018. esos apuntes constan tanto en el saldo inicial como en el final de la 413, sin embargo se comprueba en diciembre de 2019 se produjo el reconocimiento y liquidación de SENTENCIA 347/2019 DE 23/05/19 DEL TSJC SECC.1ª SALA C.A., PROCED.383/2018 relativa al contrato de gestión del servicio público de saneamiento, debiéndose haber cancelado las OPAS correspondientes. Es necesario que se proceda a dar de baja de la cuenta 413. (el ajuste se realiza, como en liquidaciones anteriores, en el apartado *otros*).

El saldo inicial de las opas se ajusta a la baja por unas opas que por error se cancelaron contablemente en 2019, la cancelación fue imputada al ejercicio 2018 mediante el correspondiente ajuste.

En abril de 2019 se produjo el reconocimiento y liquidación de obligaciones, por importe de 1.524.531,25, en concepto de SENTENCIA P.O. 0000035/2018. INTERESES DE DEMORA. U. TCA. AGUAS, en la cuenta 413 aparece en el saldo final la OPA asociada a esa sentencia, debiéndose ser dada de baja por el Servicio de Contabilidad. El efecto del reconocimiento en el año 2019 supone una disminución de las Obligaciones reconocidas imputables a 2019, aumentado la capacidad de financiación y disminuyendo el gasto computable. (ajuste saldo final 413)

Consta en el saldo final OPA relativa al acuerdo de mediación intrajudicial a favor de las Palmeras Golf por importe de 900.000 euros, cuya obligación fue imputada al presupuesto 2019 en el mes de noviembre, por lo que no debe constar en la cuenta 413. El OGEF deberá proceder a anular dicha operación. (ajuste saldo final 413).

Se observa que existen OPAS por intereses de demora que fueron pagados en 2019, por importe de 1.524.531,25 euros, así como OPAS relativas a reclamaciones judiciales presentadas por EMALSA que a 31/12/2019 no eran firmes, por importe de 4.993.737,60 euros, por lo que no deben constar en la cuenta 413. El OGEF deberá proceder a anular dichas operaciones. (ajuste saldo final 413).

Además se identifican OPAS no canceladas por liquidaciones 2018 VALORA por la tasa del vertedero por importe de 3 millones de euros que ya han sido abonadas , y por intereses procesales sentencia PO 114/2013 abonadas en el año 2019 (24.143,21 euros). El OGEF deberá proceder a anular dichas operaciones. (ajuste saldo final 413).

Como ya se señaló anteriormente, los derechos reconocidos por la aportación municipal en la ALGE no coincide con la OPA en el Ayuntamiento, debiéndose corregir la OPA (ajustar 8.905,71 euros).

Por lo expuesto en este apartado, el ajuste por OPAS en el Ayuntamiento queda como sigue:

AJUSTE OPAS ESTABILIDAD	
Existencias iniciales	**74.854.154,46**
Menos OPAS 2017 cap. 6 canceladas en mayo 2019	5.908.054,74
Menos OPAS 2017 cap. 3 canceladas en mayo 2019	1.697.550,91
Existencia iniciales ajustadas	**67.248.548,81**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de ... Presupuestaria

Código Seguro de verificación:AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Paloma Goig Alique (Interventora General-PGA)		FECHA	29/06/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==	PÁGINA	6/13

AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==

1529

Existencias finales	**61.977.629,94**
Menos OPAS Las Palmeras Golf Park Mediación Intrajudicial pagada 2019	900.000,00
Menos OPAS Emalsa intereses facturas pagadas en 2019	1.524.531,25
Menos OPAS Emalsa 31/12/2019 sentencias no firmes	4.993.737,60
Menos OPAS Limpieza vertedero liquid. 2018 pagadas 19	3.000.000,00
Menos OPAS Cementerios cap 3 pagada en 2019	24.143,21
Menos ajuste OPAS ALGE (113.811,92-104.906,21)	8.905,71
Existencias finales ajustadas	**51.526.312,17**
Ajuste OPAS	**15.722.236,64**

La revisión de la cuenta 413 es muy laboriosa, detectándose numerosas incidencias, y retrasando la emisión de los informes de cumplimiento del objetivo de estabilidad y regla de gasto en las últimas liquidaciones.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica y creación del registro contable de facturas en el Sector Público, los órganos o unidades administrativas que tengan atribuida la función de contabilidad en las Administraciones Públicas efectuarán requerimientos periódicos de actuación respecto a las facturas pendientes de reconocimiento de obligación, que serán dirigidos a los órganos competentes y elaborarán un informe trimestral con la relación de las facturas con respecto a los cuales hayan transcurrido más de tres meses desde que fueron anotadas y no se haya efectuado el reconocimiento de la obligación. Este informe será remitido dentro de los quince días siguientes a cada trimestre natural del año al órgano de control interno.

La Orden HAC/1364/2018, de 12 de diciembre, por la que se modifican los planes de cuentas locales anexos a las instrucciones de los modelos normal y simplificado de contabilidad local, aprobadas por las Órdenes HAP/1781 y 1782/2013, de 20 de septiembre, redefine la cuenta 413 y su utilización pasa de ser anual a trimestral, como mínimo.

Es necesario que por parte del Órgano de Gestión Económico -Financiera se cumpla con lo establecido en el mencionado artículo 10 y que el registro de operaciones sea trimestral, además, de adoptar medidas de control y seguimiento de las operaciones que se registran en esa cuenta 413, debiendo ser los centros gestores más diligentes en la comunicación de la información.

6. Devoluciones pendientes de pago.

El saldo de la cuenta contable 418 "Acreedores por devolución de ingresos" asciende a 605.534,35 euros. El saldo inicial de dicha cuenta fue 755.992,18 euros. El ajuste a realizar sería la diferencia entre dichos saldos, al ser el saldo final inferior al inicial aumenta el superávit.

7. Ajustes por las liquidaciones negativas en la Participación en los Tributos del Estado de año 2008 y 2009.

Por la devolución en el año 2019 de las liquidaciones negativas de ejercicios anteriores el ajuste total a realizar sería de 1.336.345,92 euros, aumentando la capacidad de financiación.

Código Seguro de verificación:AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Paloma Goig Alique (Interventora General-PGA)		FECHA	29/06/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==	PÁGINA	7/13

AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==

8. Otros ajustes

Siguiendo el criterio de la SG Análisis y Cuentas - Corporaciones Locales (División III Análisis y Elaboración de Cuentas Nacionales de la Oficina Nacional de Contabilidad, Intervención General de la Administración del Estado. Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas), a *efectos de la regla de gasto y del cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria, por aplicación del principio de devengo, deberán considerarse como empleos no financieros (gastos en contabilidad nacional) todos los gastos que se hayan realizado en el ejercicio. Por tanto, deberán imputarse al déficit de cada ejercicio y se tendrán en cuenta a efectos del cálculo de la regla de gasto, los gastos efectivamente devengados, aun cuando no estén registrados presupuestariamente*.

Ajustes relativos a la Gestión del Servicio Público de Saneamiento

Siguiendo el criterio de la SG Análisis y Cuentas - Corporaciones Locales (División III Análisis y Elaboración de Cuentas Nacionales de la ONA, IGAE), en ejercicios anteriores se realizaron ajustes a efectos del cálculo de la regla de gasto y de la estabilidad presupuestaria, aumentando el gasto computable y disminuyendo la capacidad de financiación, por los gastos devengados y no imputados a presupuesto relativos al contrato de gestión del servicio público de saneamiento .

En 2018 se realizaron apuntes en la 413 relativos al contrato de gestión del servicio público de saneamiento por prestaciones anteriores al ejercicio 2018 que ya fueron computados en el gasto de liquidaciones anteriores mediante el ajuste "otros". Esos apuntes constan tanto en el saldo inicial como en el final de la 413, sin embargo se comprueba en diciembre de 2019 se produjo el reconocimiento y liquidación de SENTENCIA 347/2019 DE 23/05/19 DEL TSJC SECC.1ª SALA C.A., PROCED.383/2018 relativa al contrato de gestión del servicio público de saneamiento, debiéndose haberse cancelado las opas correspondientes. Es necesario que se proceda a dar de baja de la cuenta 413. El efecto del reconocimiento en el año 2019 de los 10.750.368,38 correspondientes a gastos devengados e imputados en ejercicios anteriores supone una disminución de las Obligaciones reconocidas imputables a 2019, aumentado la capacidad de financiación y disminuyendo el gasto computable.

Ajustes relativos a facturas registradas en el Ayuntamiento de Geursa

Se aprecian importantes diferencias entre los ingresos de Geursa por actuaciones realizadas al Ayuntamiento y las obligaciones reconocidas y liquidadas por el Ayuntamiento en favor de la empresa. A las obligaciones reconocidas a favor de Geursa en 2019 hay que sumarle las facturas que constan presentadas en el año 2019 en situación de *registradas* en el Registro de Facturas del SICAL, así como aquellas que constan en situación de *fiscalizadas* en dicho Registro y restarle las OPAS canceladas por gastos devengados en otros ejercicios. Siendo el ajuste por este concepto:

Facturas situación *registradas*	3.977.900,57
Facturas situación *fiscalizadas*	744.372,85
Menos OPAS/	-1.300.862,05
Total ajuste Geursa (mayor gasto computable)	3.421.411,37

Por parte del Servicio de Urbanismo se deben revisar las facturas presentadas por la empresa ya que existen facturas canceladas por GEURSA que no constan así en el Ayuntamiento.

No se tiene constancia de que procedan otros ajustes.

Código Seguro de verificación:AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Paloma Goig Alique (Interventora General-PGA)		FECHA	29/06/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==	PÁGINA	8/13

AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==

1531

SALDO PRESUPUESTARIO NO FINANCIERO AJUSTADO.

Entidad	*Ingreso no Financiero*	*Gasto No Financiero*	*Ajustes Contabilidad Nacional*	*Transferencias/Subvenciones internas*	
				Recibidas	*Concedidas*
Ayuntamiento	380.996.522	330.862.380	17.230.938	0	46.969.990
IMEF	16.369.986	12.441.252	-88.632	2.202.024	0
IMD	7.709.446	7.516.229	506.857	7.392.577	83.468
ALGE	287.511	287.511	4.286	278.605	0
MUSEO NÉSTOR	600	121.315	0	0	0
GEURSA	26.211.678	30.338.301		24.908.000	0
PROMOCION	12.239.205	12.144.907		11.132.000	0
AUDITORIO	5.771.874	5.698.485		1.140.253	0
HOTEL SANT CATALINA	600.000	183.536		0	0
ERELPA	0	0		0	0
Total Entidades sector AA.PP.	**450.186.822**	**399.593.917**	**17.653.449**	**47.053.458**	**47.053.458**
Ajuste a aplicar por diferencias en operaciones internas					0
Capacidad de Financiación de la Corporación Local					**68.246.354**

EVALUACIÓN CONSOLIDADA DE LOS ENTES 4.1.-

De acuerdo con lo anteriormente expuesto el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria tiene una capacidad de financiación por importe de **68.246.354** euros, cantidad superior al objetivo de estabilidad fijado en el PEF, por lo que se cumple el objetivo de estabilidad.

2.2. Resto de Entes Públicos (artículo 2.2 de la LOEPSF).

Se entenderá cumplido el objetivo de estabilidad cuando, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.3 de la LO, las entidades individualmente consideradas, aprueben, ejecuten y liquiden sus respectivos presupuestos o aprueben sus respectivas cuentas de pérdidas y ganancias en situación de equilibrio financiero.

A) Evaluación de Sagulpa S.A.

En las Cuentas Anuales formuladas, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias presenta un resultado de explotación de 1.558.543,34 euros y del ejercicio de 2.127.156,10 euros, por lo que existe equilibrio financiero y, por tanto, cumplen el objetivo de estabilidad.

Código Seguro de verificación:AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Paloma Goig Alique (Interventora General-PGA)		FECHA	29/06/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==	PÁGINA	9/13

AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==

B) Evaluación de Guaguas Municipales S.A.

En las Cuentas Anuales formuladas, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias presenta un resultado de explotación de 4.852.172,95 euros y del ejercicio de 4.814.224,35 euros, por lo que existe equilibrio financiero y, por tanto, cumplen el objetivo de estabilidad.

TERCERO: CUMPLIMIENTO DE LA REGLA DE GASTO

De acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la LO 2/2012, la variación del gasto computable de las Corporaciones Locales no podrá superar la tasa de referencia de crecimiento del Producto Interior Bruto de medio plazo de la economía española.

Por Acuerdo del Consejo de Ministros, de 7 de julio de 2017, la tasa de referencia de crecimiento del Producto Interior Bruto de medio plazo de la economía española para año 2019 se fijó en 2,7. Sin embargo el Plan Económico Financiero fija el objetivo específico para el ejercicio 2019:

Entidad		Ejercicio 2019		
Código	Denominación	Gasto computable PEF	Límite de la regla de gasto del PEF	Cumplimiento /incumplimiento regla gasto PEF
05-35-016-AA-000	Palmas de Gran Canaria (Las)	263.070.535,65 €	258.696.959,73 €	-4.373.575,92 €
05-35-016-AO-001	Agencia Local Gestora de la Energía	685.350,00 €	387.743,85 €	-297.606,15 €
05-00-003-CC-000	C. F. Pca. Local Museo Nestor	274.600,00 €	282.014,20 €	7.414,20 €
05-00-002-HH-000	F. Canaria Auditorio y Teatro de Las Palmas de Gran Canaria	5.108.286,28 €	5.143.645,28 €	35.359,00 €
05-35-016-AV-002	Inst. M. Deporte (IMD)	7.083.990,95 €	6.127.935,68 €	-956.055,27 €
05-35-016-AV-001	Inst. M. Formación y Empleo	3.596.544,53 €	2.906.525,05 €	-690.019,48 €
05-35-016-AP-004	Prom. Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.	8.606.110,00 €	8.517.602,03 €	-88.507,97 €
05-35-016-AP-003	Recaudación Ejecutiva Palmas (ERELPASA)	0,00 €	1,03 €	1,03 €
05-35-016-AP-008	S. M. Gest. Urb. Las Palmas, S.A. (GEURSA)	28.992.790,45 €	36.800.496,99 €	7.807.706,54 €
TOTAL		317.418.207,86 €	318.862.923,84 €	1.444.715,98 €

Se establece en el apartado 2 del artículo 12 cómo se determina el volumen de gasto computable y la IGAE ha elaborado una Guía para su determinación de acuerdo con las previsiones legales al respecto. De acuerdo con lo indicado en esta Guía, y con los datos suministrados por los distintos entes, se ha procedido por esta Intervención General al cálculo del gasto computable para el ejercicio 2019, siendo el siguiente:

Concepto	Ayuntamiento	IMEF	IMD	ALGE	ERELPA	PROMOCION	GEURSA	MUSEO	AUDITORIO	HOTEL	TOTAL
Suma de los capítulos 1 a 7 de gastos (neto de intereses)	**319.191.064**	**12.350.325**	**7.513.328**	**287.511**	**0**	**12.142.953**	**90.316.335**	**121.315**	**5.657.280**	**183.536**	**447.763.647**
AJUSTES Calculo de empleos no financieros según SEC	**-16.170.094**	**88.632**	**-506.857**	**-4.286**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-16.592.606**
(-) Enajenación de terrenos	-28.600	0	0	0							-28.600
(+/-) Inversiones realizadas por cuenta de la Corporación Local	0	0	0	0		0	0	0	0		0
(+/-) Ejecución de avales	0	0	0	0		0	0	0	0		0
(+) Aportaciones de capital	0	0	0	0		0	0	0	0		0
(+/-) Asunción y cancelación de deudas	0	0	0	0		0	0	0	0		0
(+/-) Gastos realizados pendientes de aplicar al presupuesto (EXC. CAP 3)	-8.812.537	88.632	-506.857	-4.286		0	0	0	0		-9.235.049
(+/-) Pagos a socios privados Asociaciones Publico/Privadas	0	0	0	0		0	0	0	0		0
(+/-) Adquisiciones con pagos aplazados	0	0	0	0		0	0	0	0		0
(+/-) Arrendamientos financieros	0	0	0	0		0	0	0	0		0
(+) Prestamos	0	0	0	0		0	0	0	0		0
(-) Inversiones realizadas por Ayto por cuenta de otra AP	0	0	0	0		0	0	0	0		0
Otros ajustes netos	-7.328.957										-7.328.957
Empleos no financieros términos SEC, netos de intereses de la deuda	**303.020.969**	**12.438.956**	**7.006.471**	**283.225**	**0**	**12.142.953**	**90.316.335**	**121.315**	**5.657.280**	**183.536**	**971.171.041**

Código Seguro de verificación:AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Paloma Goig Alique (Interventora General-PGA)		FECHA	29/06/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==	PÁGINA	10/13

AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==

1533

(-) Pagos por transferencias (y otras operaciones internas) a otras entidades que integran la Corporación Local	-46.969.990	0	-83.468	0		0	0	0	0		-47.053.458
(-) Gasto financiado con fondos finalistas procedentes de la UE o de otras Administraciones públicas	-15.474.100	-8.796.332	0	0		0	0	0	0		-24.270.432
Union Europea											0
Estado	-1.510.425	0	0	0							-1.510.425
Comunidad Autonoma	-12.661.315	-6.591.164	0	0							-19.252.479
Diputaciones	-1.264.547	-2.205.168	0	0							-3.469.716
Otras Administraciones Publicas	-37.812										-37.812
Total gasto computable del ejercicio	**240.576.880**	**3.642.625**	**6.923.003**	**283.225**	**0**	**12.142.953**	**30.316.335**	**121.315**	**5.657.280**	**183.536**	**299.847.151**

Determinado el gasto computable para el ejercicio de 2019, el cumplimiento Regla de Gasto se pone de manifiesto en el siguiente cuadro :

ENTIDAD	G. Computable 2018	Límite Regla de Gasto Tasa Ref 2,7%	GASTO PEF	Gasto Computable 2019	Objetivo PEF Regla de Gasto	Dif. lim. Regla-GC
	(1)	(2)=1*1,027	(3)	(4)	(5)	(2)-(4)
AYUNTAMIENTO	247.044.924,29	253.715.137,25	263.070.535,65	240.576.879,68	-4.373.575,92	13.138.257,57
ALGE	280.383,32	287.953,67	685.350,00	283.225,17	-297.606,15	4.728,50
ERELPA	25.095,00	25.772,57	0,00	0,00	1,03	25.772,57
PROMOCION	11.977.060,39	12.300.441,02	8.606.110,00	12.142.952,79	-88.507,97	157.488,23
GEURSA	22.820.516,27	23.436.670,21	28.992.790,45	30.316.334,68	7.807.706,54	-6.879.664,47
IMEF	2.222.526,56	2.282.534,78	3.596.544,53	3.642.624,57	-690.019,48	-1.360.089,79
IMD	5.799.038,92	5.955.612,97	7.083.990,95	6.923.003,29	-956.055,27	-967.390,32
Museo Néstor	117.100,75	120.262,47	274.600,00	121.314,54	7.414,20 €	-1.052,07
F. Auditorio Teatro	5.686.527,00	5.840.063,23	5.108.286,28	5.657.280,00	35.959,00	182.783,23
HOTEL	105.097,44	107.935,07	0,00	183.536,40	0,00	-75.601,33
Total Gasto Computable	296.078.269,94	304.072.383,23	317.418.207,86	299.847.151,12	1.444.715,98	4.225.232,11

Los gastos financiados por otras AAPP se calculan manualmente dadas las deficiencias del seguimiento contable de los proyectos de gastos lo que también implica que se retrase la emisión del presente informe.

En relación al ajuste por variaciones permanentes en la recaudación imputable a la aprobación de cambios normativos y al ajuste por IFS de ejercicios anteriores, no se tiene constancia de que procedan.

Se cumple el límite de la Regla de Gasto fijado en el PEF para el ejercicio 2019.

Código Seguro de verificación:AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion. Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Paloma Goig Alique (Interventora General-PGA)		FECHA	29/06/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==	PÁGINA	11/13

AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==

1534

CUARTO: NIVEL DE DEUDA VIVA.

La LOEPSF (artículo 13) establece la obligación de no superar el límite de deuda pública que ha sido fijado en el 2,7% del PIB para el ejercicio 2019. Para la administración local no se ha aprobado el límite en términos de ingresos no financieros, por lo que resulta imposible determinar el límite de deuda como prevé el citado artículo en términos de producto interior bruto local. Sin embargo el Plan Económico Financiero fija el objetivo específico para el ejercicio 2019:

Entidad		Ejercicio 2019				
Código	Denominación	Drn ajustados previo	Efecto medidas	Drn ajustados PEF	Deuda PDE	ente endeuda
05-35-016-AA	Palmas de Gran Canaria (Las)	363.577.715,97 €	0,00 €	363.577.715,97 €	50.000.000,00 €	13,75%
05-35-016-AC	Agencia Local Gestora de la Energía	400.750,00 €	0,00 €	400.750,00 €	0,00 €	0,00%
05-00-003-CC	C. F. Pca. Local Museo Nestor	275.000,00 €	0,00 €	275.000,00 €	0,00 €	0,00%
05-00-002-HH	F. Canaria Auditorio y Teatro de Las Palmas de Gr	5.109.286,28 €	0,00 €	5.109.286,28 €	0,00 €	0,00%
05-35-016-AV	Inst. M. Deporte (IMD)	6.182.544,52 €	0,00 €	6.182.544,52 €	0,00 €	0,00%
05-35-016-AV	Inst. M. Formación y Empleo	8.591.681,17 €	0,00 €	8.591.681,17 €	0,00 €	0,00%
05-35-016-AP	Prom. Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.	8.606.260,00 €	0,00 €	8.606.260,00 €	0,00 €	0,00%
05-35-016-AP	Recaudación Ejecutiva Palmas (ERELPASA)	1,00 €	0,00 €	1,00 €	0,00 €	0,00%
05-35-016-AP	S. M. Gest. Urb. Las Palmas, S.A. (GEURSA)	29.264.806,87 €	0,00 €	29.264.806,87 €	0,00 €	0,00%
TOTAL		422.008.045,81 €	0,00 €	422.008.045,81 €	50.000.000,00 €	11,85%

El nivel de deuda viva a 31 de diciembre de 2019, según los datos que constan en la Intervención General y en las cuentas anuales de los entes dependientes que forman parte del sector administraciones públicas es el siguiente:

Entidad	Deuda a corto plazo	Deuda viva a 31-12-2019						
		Emisiones de deuda	Operaciones Entidades Crédito	Factoring sin recurso	Avales	Otras operaciones de crédito	FFPP	Total Deuda viva a 31-12-2019
Ayuntamiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Auditorio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Museo Nestor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ALGE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Promoción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GEURSA	0,00	0,00	0,00	502.772,09	0,00	0,00	0,00	502.772,09
IMEF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ERELPA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
HOTEL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Corporación Local	0,00	0,00	0,00	502.772,09	0,00	0,00	0,00	502.772,09

Con los datos obrantes en la Intervención General, se cumple con el objetivo de deuda fijado en el PEF.

Código Seguro de verificación:AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Paloma Goig Alique (Interventora General-PGA)		FECHA	29/06/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==	PÁGINA	12/13

AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==

1535

QUINTO: SUPERVISIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 81.2 de la *Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público,* el Ayuntamiento deberá establecer un sistema de supervisión continua de sus entidades dependientes, con el objeto de comprobar la subsistencia de los motivos que justificaron su creación y su sostenibilidad financiera, y que deberá incluir la formulación expresa de propuestas de mantenimiento, transformación o extinción.

En los términos que antecede, queda emitido el preceptivo informe de esta Intervención General.

En Las Palmas de Gran Canaria, fecha y firma electrónica.

LA INTERVENTORA GENERAL

Paloma Goig Alique

ÓRGANO DE GESTIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

Ayuntamiento
Órgano de Gestión
Presupuestaria

Código Seguro de verificación:AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Paloma Goig Alique (Interventora General-PGA)		FECHA	29/06/2020
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==	PÁGINA	13/13

AOp2JbjCEzBVUWobjshYnw==

1536

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA,
PRESIDENCIA Y CULTURA

--oOo—

ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA

INFORME
INTERVENCIÓN GENERAL

Expediente de Modificación de Crédito
P2020/10

Concesión de Créditos Extraordinarios

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1537

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Unidad origen:	(81) Intervención General
Enviado por:	LIDIA ESTHER ORTEGA CABRERA
Fecha envío:	20/10/2020 15:17
Unidad destino:	(112) Órgano de Gestión Presupuestaria
Fecha recepción:	20/10/2020 15:17
Leído por:	MARIA MILAGROS LOPEZ GUERRA
Fecha lectura:	21/10/2020 08:21

Registro entrada: 2020 - 1233 **Registro salida:** 2020 - 5089

Asunto:

INFORME FISCALIZACIÓN Expte. P2020/10 Crédito extraordinario ejecución sentencias Urbanismo

Extracto:

INFORME FISCALIZACIÓN Expte. P2020/10 Crédito extraordinario ejecución sentencias Urbanismo

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1538

Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria

Área de Gobierno de Hacienda,
Patrimonio y Contratación
INTERVENCION GENERAL
PGA/sh
REG 7346 IGR 23893

d00675 4ad11b140e12507e42d80a0f111

INFORME DE CONTROL PERMANENTE

Asunto.: ***Expediente de Modificación de Crédito número P2020/10, en el Presupuesto de 2020, mediante Concesión de Créditos Extraordinarios por importe de 17.051.597,62€.***

Tal como dispone el Art. 177.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Art. 37.1, RD 500/1990, de 20 de abril), el Coordinador General de Economía y Hacienda ha ordenado la incoación del presente expediente número P2020/10, mediante concesión de crédito extraordinario, por un importe total de 17.051.597,62€.

Vista la solicitud realizada por el Servicio de Urbanismo, en las que se especifican las aplicaciones presupuestarias en las que se han de consignar los citados créditos ,al no existir consignación para ello en el vigente presupuesto municipal, se explica la necesidad e inaplazabilidad del gasto a realizar (obligaciones derivadas de la ejecución de sentencias firmes, así como de las valoraciones realizadas por la Comisión de Valoraciones de Canarias), y que su financiación se hará con cargo al remanente de tesorería para gastos generales.

Según dispone el artículo 177.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el 36 del Real Decreto 500 y la base 11ª de ejecución del presupuesto municipal, los créditos extraordinarios se podrán financiar con cargo al remanente líquido de tesorería.

Visto el Informe-Propuesta, de fecha 09/10/20, realizado al efecto por el Órgano de Gestión Presupuestaria, cuyo resumen por capítulos es el siguiente:

RESUMEN POR CAPITULOS

ALTAS EN GASTOS

CAPITULO	DENOMINACION	IMPORTE
SEIS	INVERSIONES REALES	17.051.597,62€
	TOTAL	17.051.597,62€

ALTAS EN INGRESOS

CAPITULO	DENOMINACION	IMPORTE
OCHO	ACTIVOS FINANCIEROS	17.051.597,62€
	TOTAL	17.051.597,62€

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valiDoc/index.jsp?csv=d00675 4ad11b140e12507e42d80a0f111

Código Seguro de verificación:xqwcE7d+QpzR8RqM4nk/7g==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Paloma Goig Alique (Interventora General-PGA)	FECHA	20/10/2020
	Isabel Saavedra Bravo de Laguna (Jefe de Sección-ISB)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es xqwcE7d+QpzR8RqM4nk/7g==	PÁGINA	1/2

xqwcE7d+QpzR8RqM4nk/7g==

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1539

Vista la existencia de remanente líquido de tesorería para la financiación del presente expediente, tal como figura en el informe del Órgano de Gestión Presupuestaria de fecha 09/10/2020.

Al tratarse de una concesión de crédito extraordinario, el órgano competente para su aprobación es el Pleno, tal y como se recoge en el Art. 177.2 del Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo (art. 37.3, RD500/1990), siéndole de aplicación las normas sobre información, reclamaciones y publicidad aplicables a la aprobación de los presupuestos de la entidad según se refleja en el art. 177.2 del referido RDL (art. 38.2, RD500/1990).

Con relación al cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la regla de gasto para el ejercicio 2020, la presente modificación supone una disminución de la capacidad de financiación y un aumento del gasto computable por importe de 17.051.597,62€, al estar financiada en su totalidad con remanente de tesorería para gastos generales.

En todo caso, el cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria y regla de gasto dependerá del resultado de la evaluación consolidada del conjunto de entidades dependientes que integran el sector público local del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que ha de ponerse de manifiesto con la remisión trimestral de información al Ministerio de Hacienda y Administraciones Publicas prevista en la Orden HAP/2015/2012, de 1 de octubre, por la que se desarrollan las obligaciones de suministro de información previstas en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Por lo anteriormente expuesto, esta Intervención informa favorablemente el expediente de modificación presupuestaria que se tramita.

Las Palmas de Gran Canaria, a fecha y firma electrónica.

ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA

d000754ad11b140e12507e42d80a0f111

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=d000754ad11b140e12507e42d80a0f111

Código Seguro de verificación:xqwcE7d+QpzR8RqM4nk/7g==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Paloma Goig Alique (Interventora General-PGA)		FECHA	20/10/2020
	Isabel Saavedra Bravo de Laguna (Jefe de Sección-ISB)			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	xqwcE7d+QpzR8RqM4nk/7g==	PÁGINA	2/2

xqwcE7d+QpzR8RqM4nk/7g==

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria
1540

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA,
PRESIDENCIA Y CULTURA

--oOo—

ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA

ACUERDO
JUNTA DE GOBIERNO

Expediente de Modificación de Crédito
P2020/10

Concesión de Créditos Extraordinarios

1541

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Organo de Gestión Presupuestaria

PROPUESTA DE ACUERDO

La concejala de gobierno del Área de Economía y Hacienda, Presidencia y Cultura, a propuesta de la titular del Órgano de Gestión Presupuestaria y a iniciativa del coordinador general de Economía y Hacienda, somete a la consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad del siguiente

ASUNTO: Aprobación del **Proyecto** de **Modificación de Crédito P2020/10**, mediante concesión de créditos extraordinarios en el vigente presupuesto, financiada con Remanente de Tesorería para gastos generales.

ÓRGANO COMPETENTE: Junta de Gobierno.

SESIÓN: 28 de octubre de 2020.

TRÁMITE INTERESADO: Adopción de acuerdo (artículo 127.1, apartado b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se formula

PROPUESTA DE ACUERDO

La Junta de Gobierno de la Ciudad **acuerda** aprobar el siguiente asunto:

"Aprobación del **Proyecto** de **Modificación de Crédito P2020/10** mediante concesión de créditos extraordinarios en el vigente presupuesto, financiada con Remanente de Tesorería para gastos generales.

I. ANTECEDENTES

Vistos los documentos obrantes en el expediente de referencia, fundamentalmente los siguientes:

I.- Solicitud de modificación de crédito, y documentación anexa, remitida por el Servicio de Urbanismo, para hacer frente a las obligaciones derivadas de la ejecución de sentencias firmes, así como de las valoraciones realizadas por la Comisión de Valoraciones de Canarias, por importe total de 17.051.597,62 €, en la que se especifican la aplicaciones presupuestarias en las que se han de consignar los créditos, se indica la inexistencia de crédito para la tramitación del correspondiente gasto, y se explica la necesidad e inaplazabilidad de dicho gasto.

II.- Orden del Coordinador General de Economía y Hacienda de incoación del presente expediente de modificación de crédito número P2020/10, de fecha 8 de octubre de 2020, mediante **Concesión de Créditos Extraordinarios**, por un importe total de **17.051.597,62 €.**

III.- Informe del Órgano de Gestión Presupuestaria de fecha 9 de octubre de 2020.

IV.- Informe de fiscalización emitido de conformidad por la Intervención General, de fecha 20 de octubre de 2020.

II. DISPOSICIONES LEGALES DE APLICACIÓN, FUNDAMENTALMENTE:

I. Artículos 162 y siguientes, y 177 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

II. Artículo 18 y siguientes, 35 y siguientes del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el capítulo primero del título sexto de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en materia de presupuestos.

III. Base 11ª de ejecución del presupuesto municipal correspondiente al ejercicio 2020.

IV. Artículo 127.1 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

V. Artículo 41 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

1592

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Código Seguro de verificación:8PIgvknpstH5z+xXA8SMvQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Concejala de Gobierno del Área de Economía y Hacienda ,Presidencia y Cultura)		FECHA	27/10/2020
	Roberto Moreno Diaz (Coordinador General de Economía y Hacienda -RMD)			
	Heliodora Garvia Arrogante (Titular del Órgano de Gestión Presupuestaria- HGA)			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	8PIgvknpstH5z+xXA8SMvQ==	PÁGINA	1/3

8PIgvknpstH5z+xXA8SMvQ==

III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

I. De conformidad con el artículo 177.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en los artículos 35 y siguientes del Real Decreto presupuestario 500/1990, de 20 de abril, y base 11ª de ejecución del presupuesto municipal, cuando haya de realizarse un gasto, que no pueda demorarse hasta el ejercicio siguiente, y no exista crédito en el presupuesto de la corporación, el presidente de la misma ordenará la incoación del expediente de concesión de crédito extraordinario, que se someterá a la aprobación del Pleno, con sujeción a los mismos trámites y requisitos que los presupuestos, incluidas las normas sobre información, reclamaciones y publicidad, recogidas en los artículos 162 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004 y 18 y siguientes del Real Decreto 500/1990.

II. En virtud de lo previsto en el artículo 177.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en el 36 del Real Decreto 500 y la citada base 11.ª de ejecución, los créditos extraordinarios se podrán financiar con Remanente Líquido de Tesorería.

III. Artículo 127.1 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local establece que la competencia para la aprobación del proyecto de presupuesto corresponde a la Junta de Gobierno Local. En aplicación del precepto señalado anteriormente, este órgano será igualmente competente para la aprobación de los proyectos de modificación de crédito mediante concesión de créditos extraordinarios y de suplementos de crédito.

IV. En virtud de lo establecido en el artículo 41 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, es competencia de los Concejales de Gobierno proponer a la Junta de Gobierno la aprobación de propuestas que correspondan al ámbito de sus competencias.

ACUERDO

Primero.- Aprobar el proyecto de modificación de crédito número P2020/10, mediante concesión de créditos extraordinarios en el vigente presupuesto, financiada con Remanente de Tesorería para gastos generales, con el siguiente resumen por capítulos:

RESUMEN POR CAPÍTULOS

ALTAS EN GASTOS		
CAPÍTULO	**DENOMINACIÓN**	**IMPORTE**
SEIS	INVERSIONES REALES	17.051.597,62 €
	TOTAL ALTAS EN GASTOS.....	**17.051.597,62 €**

ALTAS EN INGRESOS		
CAPÍTULO	**DENOMINACIÓN**	**IMPORTE**
OCHO	ACTIVOS FINANCIEROS	17.051.597,62 €
	TOTAL ALTAS EN INGRESOS.....	**17.051.597,62 €**

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Código Seguro de verificación:8PIgvknpstH5z+xXA8SMvQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Concejala de Gobierno del Área de Economía y Hacienda ,Presidencia y Cultura)		FECHA	27/10/2020
	Roberto Moreno Diaz (Coordinador General de Economía y Hacienda -RMD)			
	Heliodora Garvia Arrogante (Titular del Órgano de Gestión Presupuestaria- HGA)			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	8PIgvknpstH5z+xXA8SMvQ==	PÁGINA	2/3

8PIgvknpstH5z+xXA8SMvQ==

Segundo.- Aprobado el proyecto de modificación de créditos número P2020/10 sométase, a efectos de su aprobación, si procede, al Pleno de la Corporación, en los anteriores términos, previo informe de la Comisión de Pleno de Gestión Económico-Financiera y Especial de Cuentas.

Las Palmas de Gran Canaria,

LA TITULAR DEL ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA
(Resolución 9143/2018, de 16 de marzo)

Heliodora Garvía Arrogante

EL COORDINADOR GENERAL DE ECONOMÍA Y HACIENDA
(Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, de 27 de febrero de 2020)

Roberto Moreno Díaz

LA CONCEJALA DE GOBIERNO DEL ÁREA DE ECONOMÍA Y HACIENDA, PRESIDENCIA Y CULTURA
(Decreto 29036/2019, de 26 de junio)

Encarnación Galván González

ENCARNACIÓN GALVÁN GONZÁLEZ, CONCEJALA SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,

CERTIFICA:

Que la precedente propuesta de acuerdo ha sido aprobada en sus propios términos por la Junta de Gobierno de la ciudad, en sesión de fecha **28/10/2020**.

Certificación que se expide con la reserva del artículo 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Las Palmas de Gran Canaria, a **veintiocho de octubre de dos mil veinte**.

V.º B.º
EL ALCALDE

Augusto Hidalgo Macario

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

1944

Código Seguro de verificación:8PIgvknpstH5z+xXA8SMvQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Concejala de Gobierno del Área de Economía y Hacienda ,Presidencia y Cultura)		FECHA	27/10/2020
	Roberto Moreno Diaz (Coordinador General de Economía y Hacienda -RMD)			
	Heliodora Garvia Arrogante (Titular del Órgano de Gestión Presupuestaria- HGA)			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	8PIgvknpstH5z+xXA8SMvQ==	PÁGINA	3/3

8PIgvknpstH5z+xXA8SMvQ==

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA,
PRESIDENCIA Y CULTURA

--oOo--

ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA

ACUERDO PLENO

Expediente de Modificación de Crédito
P2020/10

Concesión de Créditos Extraordinarios

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
PRESIDENCIA Y CULTURA

ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA
Ref. HGA/mlg
Propuesta Resolución Expte. **P2020/10**

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El **Coordinador de Economía y Hacienda** formula la siguiente propuesta de resolución en relación con el siguiente

ASUNTO: Aprobación inicial del Expediente de Modificación de Crédito número **P2020/10**, en el Presupuesto de **2020**, mediante concesión de **Créditos Extraordinarios.**

ÓRGANO COMPETENTE: Pleno.

SESIÓN: 30 de octubre de 2020.

TRÁMITE INTERESADO: Resolución (artículo 123.1, p) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se formula

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Pleno resuelve aprobar el siguiente asunto:

"Aprobación inicial del Expediente de Modificación de Crédito número **P2020/10**, en el Presupuesto de **2020**, mediante concesión de **Créditos Extraordinarios**".

I. ANTECEDENTES

Vistos los documentos obrantes en el expediente de referencia, fundamentalmente los siguientes:

I.- Solicitud de modificación de crédito, y documentación anexa, remitida por el Servicio de Urbanismo, para hacer frente a las obligaciones derivadas de la ejecución de sentencias firmes, así como de las valoraciones realizadas por la Comisión de Valoraciones de Canarias, por importe total de 17.051.597,62 €, en la que se especifican la aplicaciones presupuestarias en las que se han de consignar los créditos, se indica la inexistencia de crédito para la tramitación del correspondiente gasto, y se explica la necesidad e inaplazabilidad de dicho gasto.

II.- Orden del Coordinador General de Economía y Hacienda de incoación del presente expediente de modificación de crédito número P2020/10, de fecha 8 de octubre de 2020, mediante **Concesión de Créditos Extraordinarios,** por un importe total de **17.051.597,62 €.**

III.- Informe del Órgano de Gestión Presupuestaria de fecha 9 de octubre de 2020.

IV.- Informe de fiscalización emitido de conformidad por la Intervención General, de fecha 20 de octubre de 2020.

V.- Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, de fecha 28 de octubre de 2020, por el que se aprueba el proyecto de **Modificación de Crédito P2020/10**, mediante concesión de créditos extraordinarios en el vigente presupuesto, financiada con Remanente de Tesorería para gastos generales.

C/ Leon y Castillo n.º 270, 2.ª planta
35005 Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 44 6162 / 8773
Fax: 928 44 6157
www.laspalmasgc.es

Código Seguro de verificación:+soYnk99g9/M/62EDASKWQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Concejala de Gobierno del Área de Economía y Hacienda ,Presidencia y Cultura)	FECHA	28/10/2020
	Roberto Moreno Diaz (Coordinador General de Economía y Hacienda -RMD)		
	Heliodora Garvia Arrogante (Titular del Órgano de Gestión Presupuestaria- HGA)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es +soYnk99g9/M/62EDASKWQ==	PÁGINA	1/4

+soYnk99g9/M/62EDASKWQ==

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Código Seguro de verificación:lIkGd0582SAiZe18V/u6uQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Augusto Hidalgo Macario (Alcalde)	FECHA	02/11/2020
	Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es lIkGd0582SAiZe18V/u6uQ==	PÁGINA	1/4

lIkGd0582SAiZe18V/u6uQ==

II. CONSIDERACIONES

Considerando que, según el informe del servicio de Urbanismo que consta en el expediente, el gasto que se propone realizar es necesario efectuarlo en el presente ejercicio, no pudiendo demorarlo al siguiente, y **no existiendo crédito disponible para ello** en el vigente Presupuesto.

III. DISPOSICIONES LEGALES DE APLICACIÓN, FUNDAMENTALMENTE:

I. Artículos 162 y siguientes, y 177 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

II. Artículo 18 y siguientes, 35 y siguientes del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el capítulo primero del título sexto de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en materia de presupuestos.

III. Base 11ª de ejecución del presupuesto municipal correspondiente al ejercicio 2020.

IV. Artículo 123.1 p) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por todo lo anteriormente expuesto, y en los términos propuestos por el **Coordinador General de Economía y Hacienda**, el **Pleno** resuelve:

PRIMERO. APROBACIÓN INICIAL

Aprobar inicialmente el expediente de modificación de crédito número **P2020/10** mediante **Concesión de Créditos Extraordinarios**, cuyo resumen por capítulos es el siguiente:

RESUMEN POR CAPÍTULOS

ALTAS EN GASTOS		
CAPÍTULO	**DENOMINACIÓN**	**IMPORTE**
SEIS	INVERSIONES REALES	17.051.597,62 €
	TOTAL ALTAS EN GASTOS.....	**17.051.597,62 €**

ALTAS EN INGRESOS		
CAPÍTULO	**DENOMINACIÓN**	**IMPORTE**
OCHO	ACTIVOS FINANCIEROS	17.051.597,62 €
	TOTAL ALTAS EN INGRESOS.....	**17.051.597,62 €**

SEGUNDO. INFORMACIÓN PÚBLICA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 177, en relación con el 169, del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y concordantes del Real Decreto presupuestario 500/1990, de 20 de abril, este expediente aprobado inicialmente se expondrá al público por 15 días, durante los cuales los interesados podrán examinarlo y presentar las reclamaciones que consideren oportunas.

TERCERO. APROBACIÓN DEFINITIVA Y ENTRADA EN VIGOR

1.º - Este expediente se considerará definitivamente aprobado si durante el plazo de exposición pública no se presentaran reclamaciones, de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo 177 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

2.º - El expediente definitivamente aprobado será publicado resumido por capítulos en el Boletín Oficial de la Provincia y entrará en vigor una vez publicado.

Código Seguro de verificación:+soYnk99g9/M/62EDASKWQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Concejala de Gobierno del Área de Economía y Hacienda ,Presidencia y Cultura)	FECHA	28/10/2020
	Roberto Moreno Diaz (Coordinador General de Economía y Hacienda -RMD)		
	Heliodora Garvia Arrogante (Titular del Órgano de Gestión Presupuestaria- HGA)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	+soYnk99g9/M/62EDASKWQ==	PÁGINA 2/4

+soYnk99g9/M/62EDASKWQ==

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria Órgano de Gestión Presupuestaria

Código Seguro de verificación:lIkGd0582SAiZe18V/u6uQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Augusto Hidalgo Macario (Alcalde)	FECHA	02/11/2020
	Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	lIkGd0582SAiZe18V/u6uQ==	PÁGINA 2/4

lIkGd0582SAiZe18V/u6uQ==

3.º - Del expediente definitivamente aprobado se enviará copia a la Administración del Estado y a la Comunidad Autónoma.

Las Palmas de Gran Canaria,

LA TITULAR DEL ÓRGANO
DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA
(Resolución 9143/2018, de 16 de marzo)

EL COORDINADOR GENERAL
DE ECONOMÍA Y HACIENDA
(Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, de 27 de febrero de 2020)

Heliodora Garvía Arrogante

Roberto Moreno Díaz

ACUERDO. Vista la propuesta anterior y estando conforme con su contenido, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 41, c) del ROGA y Decreto 21615/2015, de 9 de julio, ACUERDO elevar al **Pleno** el precedente asunto.

LA CONCEJALA DE GOBIERNO DEL ÁREA DE
ECONOMÍA Y HACIENDA, PRESIDENCIA Y CULTURA
(Decreto 29036/2019, de 26 de junio)

Encarnación Galván González

SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO.-

Código Seguro de verificación:+soYnk99g9/M/62EDASKWQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Concejala de Gobierno del Área de Economía y Hacienda ,Presidencia y Cultura)		FECHA	28/10/2020
	Roberto Moreno Diaz (Coordinador General de Economía y Hacienda -RMD)			
	Heliodora Garvia Arrogante (Titular del Órgano de Gestión Presupuestaria- HGA)			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	+soYnk99g9/M/62EDASKWQ==	PÁGINA	3/4

+soYnk99g9/M/62EDASKWQ==

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

Código Seguro de verificación:lIkGd0582SAiZe18V/u6uQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Augusto Hidalgo Macario (Alcalde)		FECHA	02/11/2020
	Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	lIkGd0582SAiZe18V/u6uQ==	PÁGINA	3/4

lIkGd0582SAiZe18V/u6uQ==

ANA MARÍA ECHEANDÍA MOTA, SECRETARIA GENERAL DEL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,

CERTIFICA:

Que la precedente propuesta de resolución ha sido aprobada en sus propios términos por el Pleno, en sesión de fecha **30/10/2020**.

Certificación que se expide con la reserva del artículo 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Las Palmas de Gran Canaria, a **treinta de octubre de 2020**.

V.º B.º
EL PRESIDENTE

Código Seguro de verificación:+soYnk99g9/M/62EDASKWQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Concejala de Gobierno del Área de Economía y Hacienda ,Presidencia y Cultura)		FECHA	28/10/2020
	Roberto Moreno Diaz (Coordinador General de Economía y Hacienda -RMD)			
	Heliodora Garvia Arrogante (Titular del Órgano de Gestión Presupuestaria- HGA)			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	+soYnk99g9/M/62EDASKWQ==	PÁGINA	4/4

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Órgano de Gestión Presupuestaria

+soYnk99g9/M/62EDASKWQ==

Código Seguro de verificación:lIkGd0582SAiZe18V/u6uQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Augusto Hidalgo Macario (Alcalde)		FECHA	02/11/2020
	Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	lIkGd0582SAiZe18V/u6uQ==	PÁGINA	4/4

lIkGd0582SAiZe18V/u6uQ==