
INFORME DE VALORACIÓN

Exp. nº TS2026000017 - EXPORGA 20250432

VIVIENDA Y PLAZA DE GARAJE EN
BLOQUE PLURIFAMILIAR

Emplazamiento

Paseo HERMANOS JORGE MARRERO, Nº 1A;
Planta 2; Puerta 16; PZG 23

Término Municipal

35009 - PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)

Provincia: Las Palmas

con la plaza de garaje número 22.

Los linderos registrales se adecuan a los comprobados.

MUNICIPIO : 35009 - LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

PROVINCIA : Las Palmas.

DATOS REGISTRALES : Registro de la Propiedad nº 4 de PALMAS DE GRAN CANARIA, LA.

UNIDAD	FINCA REGISTRAL	LIBRO	TOMO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
Piso 2º 16	13298	232	2414	73	5
Plaza 23	13157	194	2287	129	8

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Denominación	Referencia Catastral
Piso 2º 16	7641502/DS5174S/0164/XY
Plaza 23	7641502/DS5174S/0023/DB

Código Registral Único (CRU):

Vivienda (Finca 13298): 35010000426287

Garaje (Finca 13157): 35010000424870

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

Comprobación de superficies.
Identificación física y comprobación de superficies.
Comprobación Planeamiento Urbanístico.
Régimen protección pública.
Servidumbres visibles.
Estado de ocupación, uso y explotación.
Estado de conservación aparente.
Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico.
Correspondencia con finca catastral.
Identificación física inspección ocular.

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

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

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

TIPO DE NÚCLEO

Las Palmas es la capital de Gran Canaria, una de las islas que forman el archipiélago español de Canarias, frente al noroeste de África.

Los municipios colindantes a la ciudad forman un área metropolitana de más de 600 000 habitantes, constituyendo el área metropolitana más grande de Canarias y novena de España.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

El nivel de renta de los residentes en este entorno puede considerarse medio.

La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de los sectores de servicios y turismo.

POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2024, hay censados 383.516 habitantes de derecho.

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La tendencia, respecto al padrón anterior, es creciente.

El entorno tiene una densidad de población media con un crecimiento sostenido.

RASGOS DEL ENTORNO

Antigüedad característica : Las edificaciones del entorno tienen una antigüedad media.

Calidad de las edificaciones : Los inmuebles situados en el entorno más próximo tienen una calidad edificatoria media.

Delimitación del entorno : Urbano residencial de densidad alta.

Grado de consolidación : Alto.

Nivel de desarrollo : Alto.

Nivel de ocupación : Alto.

Ordenación : Agrupaciones de viviendas entre medianeras.

Renovación : La renovación se produce de una forma discontinua, por sustituciones puntuales.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO

Abastecimiento de agua : Red general de abastecimiento de agua.

Alumbrado público : Suficiente.

Pavimentación : Asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosa / loseta.

Red de teléfono : Existe.

Saneamiento : Red general de alcantarillado.

Suministro de gas : Existe red de suministro de gas natural.

Suministro eléctrico : Red general de suministro eléctrico.

EQUIPAMIENTO DEL ENTORNO

Abastecimiento de agua : Red general de abastecimiento de agua.
 Alumbrado público : Suficiente.
 Pavimentación : Asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosa / loseta.
 Red de teléfono : Existe.
 Saneamiento : Red general de alcantarillado.
 Suministro de gas : Existe red de suministro de gas natural.
 Suministro eléctrico : Red general de suministro eléctrico.

COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Accesibilidad : Buena.
 Autobuses : Autobuses urbanos e interurbanos de línea regular.
 Aeropuerto: Sí.
 Puerto: Si. Comunicaciones en ferry con la península.
 Estacionamiento : Medio.
 Ferrocarril : No existe.
 Taxis : Existen.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Calidad constructiva general : Buena y adecuada con el entorno de edificaciones que le rodea.
 Nº de plantas sobre rasante : Bajo + 2.
 Zonas comunes : Portal de acceso, escaleras y rellano de plantas.

DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

Residencial Piso

Piso : Distribuidor, estar-comedor, cocina, dos dormitorios y dos baños.

USO	SUPERFICIE COMPROBADA				SUPERFICIE REGISTRAL				ADOPTADA
	PARCELA	ÚTIL	CONSTRUIDA	CCC	PARCELA	ÚTIL	CONSTRUIDA	CCC	
Piso 2º 16	---	76,70	90,01	99,71	---	76,70	90,01	---	99,71
Plaza 23	---	15,29	---	27,59	---	---	---	27,59	27,59

USO	PARCELA CATASTRAL	CONSTRUIDA CATASTRAL	CCC CATASTRAL
Piso 2º 16	---	96,00	116,00
Plaza 23	---	17,00	34,00

La medición de superficies se ha realizado siguiendo el criterio marcado por la normativa vigente. Superficie útil : Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo (tales como terrazas, balcones y tendedores), y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Superficie construida : Es la superficie útil definida anteriormente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio y, en el caso de elementos de un edificio, la superficie construida con comunes incluirá la parte proporcional que les corresponda según su cuota de participación en la superficie de los elementos comunes del edificio. A estos efectos, se entenderán como elementos comunes de un edificio aquellos que, no siendo de uso privativo, pueden ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de edificabilidad, salvo casos singulares, que tendrán que ser debidamente justificados.

Superficies registrales:

Piso

- Sup. útil: 76,70 m²
- Sup. Construida propia: 90,01 m²

Azotea

- Sup. aproximada: 81,36 m² (uso y disfrute)

Garaje

- Sup. útil: 27,59 m²

Superficies catastrales:

Piso

- Sup. Construida propia: 96 m²
- Sup. elementos comunes: 20 m²
- Sup. construida con elementos comunes: 116 m²

Garaje

- Sup. Construida propia: 17 m²
- Sup. elementos comunes: 17 m²
- Sup. construida con elementos comunes: 34 m²

Superficies comprobadas:

Piso

- Sup. útil: 76,70 m²
- Sup. Construida propia: 90,01 m²
- Sup. construida con elementos comunes: 99,71 m²

Garaje

- Sup. útil: 15,29 m²
- Sup. útil con elementos comunes: 27,59 m²

La vivienda dispone del uso y disfrute de la porción de azotea distinguida con el número 16 con una superficie aproximada de 81,36 m². Su valor queda repercutido en el adoptado para la vivienda, hecho tenido en cuenta en la homogeneización de testigos en el método de comparación.

En coherencia con las necesidades del cliente, en el presente informe se utiliza como unidad de cálculo el valor económico unitario referido a superficie construida (€/m²c) y/o su repercusión sobre la edificabilidad otorgada en planeamiento (€/m²t), razón por la cual las superficies adoptadas siempre son construidas o "de techo", salvo en donde expresamente se manifieste lo contrario. Con ello se busca facilitar al solicitante del mismo su comprobación y utilización, y su cotejo con los antecedentes facilitados desde sus archivos. Igualmente, este criterio permite la máxima objetividad de cálculo por su vínculo con las fuentes de datos utilizadas (colegios oficiales, catastro, publicaciones profesionales, organismos relacionados, etc.).

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Cerramiento exterior : Aplacado de piedra caliza.

Cimentación : Se desconoce.

Cubierta : Plana transitable.

Estructura : Pórticos y forjado de hormigón armado.

Carpintería exterior, Residencial Piso : Aluminio lacado con acristalamiento simple.

Carpintería interior, Residencial Piso : Madera lacada.

TERMINACIONES

Residencial Piso

PISO	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Distribuidor	Gres porcelánico	Pintura lisa	Pintura lisa
Estar-comedor	Gres porcelánico	Pintura lisa	Pintura lisa
Cocina	Gres porcelánico	Alicatado	Pintura lisa
Dormitorios	Gres porcelánico	Pintura lisa	Pintura lisa
Baños	Gres porcelánico	Alicatado	Pintura lisa

Al no haber podido acceder al interior del inmueble se desconocen sus terminaciones.

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

Portero automático : Sí.

Ascensores : Sí.

Calefacción : No.

Agua caliente : Termo eléctrico.

Aire acondicionado : Splits.

Acristalamiento : Simple.

Observaciones : La vivienda tiene acceso a cubierta a modo de solarium.

SITUACIÓN ACTUAL

Estado del inmueble : Terminado.

Situación actual : Mantenimiento continuado de sus acabados e instalaciones. Mantiene sus terminaciones de origen con un buen estado de conservación en general.

Observaciones : El edificio está muy expuesto al ambiente salino. Tiene patologías en el revestimiento de fachada que actualmente están arreglando.

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	VIDA ÚTIL
Piso 2º 16	Residencial	2.004	---	100
Plaza 23	Residencial	2.004	---	100

6.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento vigente : PGO de Las Palmas de Gran Canaria

Aprobación Definitiva de Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, publicado el 04/12/2012 en el BOC 237/12 y el 12/12/2012 en el BOP 158/12

Documento: Aprobación Definitiva de Revisión del Plan Insular de Ordenación (RPIO) de Gran Canaria, publicado el 19/01/2023 en el BOC 013/23

Categoría de suelo: SUCO - Suelo Urbano Consolidado

Usos globales: Residencial

Zonificación de P.O.RR.NN.: C.1.1 - Aptitud Estructurante. Clasificadas para crecimiento regular, de suelos urbanos.

Etiqueta: RE-ViCo-25

Descripción de etiqueta: Vivienda Colectiva (E 35)

Etiqueta Plan: VCE

Artículo 5.11.39 Norma Zonal E35. Los Nidillos. Parcelas 1-9

La ordenación que establece esta norma zonal coincide con la que determinó el vigente PEPR La Puntilla-El Confital, que fue informado favorablemente por la Dirección General de Costas con fecha 11 de agosto de 1992.

1. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: 100 m².
- b) Fachada mínima: 7m.

2. Condiciones de posición de la edificación:

a) La posición de la edificación en la parcela es la que determina la ordenación que estableció el PEPR I La Puntilla-El Confital, que fue informado favorablemente por la Dirección General de Costas con fecha 11 de agosto de 1992.

b) Separación a linderos: 0 metros a la alineación oficial.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

a) Ocupación: 100% en todas las plantas.

b) Edificabilidad:

- Parcelas 5 y 6: 3 m²/m².

4. Condiciones de altura:

- Parcelas 5 y 6: 3 plantas.

5. Condiciones estéticas:

a) No se podrá ejecutar retranqueos, áticos ni volados abiertos.

6. Condiciones de uso:

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

b) Usos vinculados:

- En planta baja de las parcelas que dan frente al Paseo Marítimo, Comercial y/o Recreativo-Ocio, al menos en un 25% de su superficie, ubicado de forma tal que presente al menos un 50% de la longitud total de fachada al Paseo Marítimo.

- En plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

c) Usos complementarios:

- En planta baja, Comercial y Recreativo-Ocio.

Adecuación al planeamiento : No se observan indicios de inadecuación a la Norma Zonal E35.

Protecciones históricas : No se han apreciado.

Protecciones urbanísticas : No se han apreciado.

7.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

Propietario:

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 100.00

% Propiedad: 100.00. Pleno Dominio.

Ocupante :

Desocupado.

Destino previsto :

Desconocido.

DERECHOS REALES

Cargas, servidumbre y limitaciones : .

Importe : Las que consten, en su caso, en nota simple aportada y que se adjunta anexa al presente informe.

8.- ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

Existe oferta de inmuebles similares a los valorados en el entorno próximo. La oferta de este tipo de inmuebles ha experimentado en el entorno próximo una tendencia creciente en los últimos años. Los valores ofertados oscilan en función de la ubicación, antigüedades, calidades y superficies de los inmuebles.

DEMANDA

Teniendo en cuenta la situación actual, la demanda ha experimentado en el entorno próximo una tendencia decreciente, existiendo una relación inestable en el mercado de la zona entre la oferta-demanda, con una demanda tipo bajo.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA AL CONTADO O DE ALQUILER

Los valores de venta son variables oscilando en función de la antigüedad y estado de conservación de la edificación, la superficie de la vivienda, acabados e instalaciones, anejos, etc.

El intervalo de valores unitarios para viviendas está comprendido entre 2.600 €/m² y 3.300 €/m².

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

Afecciones socio-económicas : No se ha observado ni se prevé a medio plazo degradación del entorno por causas sociológicas o circunstancias extrínsecas al inmueble que puedan afectar al valor de tasación adoptado en el informe.

Renovación : Se trata de suelo urbano consolidado. No se prevén actuaciones no contempladas en el planeamiento vigente que alteren la oferta actualmente existente.

Competitividad del inmueble : El inmueble tasado presenta un comportamiento homogéneo con las características medias de su entorno.

En base a las circunstancias de la oferta y la demanda señaladas anteriormente, es previsible para los próximos meses un mantenimiento del precio de inmuebles de similares características al que se valora.

9.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

MÉTODO DEL COSTE

CÁLCULO DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

USO CONSIDERADO	VALOR MERCADO	COSTE CONSTRUCCIÓN	GASTOS NECESARIOS	BENEFICIO PROMOTOR	REPERCUSION	GASTOS SUELO
Piso 2º 16	2.891,13	741,00	270,50	18 %	1.359,23	---
Plaza 23	1.002,65	288,60	101,65	20 %	411,87	---

USO	S. ADOPTADA	SUELO	C. CONSTR.	GASTOS N.	%DF+F+ER	V. R. BRUTO	V. R. NETO	V. UNIDAD
Piso 2º 16	99,71 m ²	1.359,23	950,00	190,00	22,0	2.499,23	2.248,43	224.190,96
Plaza 23	27,59 m ²	411,87	370,00	74,00	22,0	855,87	758,19	20.918,46
TOTAL (€)	127,30							245.109,42

Método del Coste : el valor de reemplazamiento bruto se ha obtenido sumando el valor de mercado del terreno en el que está edificado, calculado en la fecha de la tasación, el de cada uno de los gastos necesarios para edificar. El valor del terreno ha sido calculado por el método residual estático y, en base al mismo, se ha tenido en cuenta un coste de construcción particularizado en función del uso y tipología del inmueble, corregido en su caso por un coeficiente de situación geográfica y otro de aportación en innovación o acabados. Para determinar la repercusión del suelo por dicho método, se han tenido en cuenta todos los gastos necesarios de construcción incluidos los gastos de comercialización y los gastos financieros.

El valor de reemplazamiento neto que es aplicable exclusivamente a los edificios o elementos de un edificio terminados, es consecuencia de deducir del valor de reemplazamiento bruto, la depreciación física y funcional de la edificación.

El coste de construcción del inmueble se ha determinado partiendo del Módulo Básico de Construcción (MBC) correspondiente a las distintas áreas económicas homogéneas de la provincia donde se ubica el inmueble. Una vez realizada la identificación de cada área económica homogénea, con su correspondiente MBC, se ha determinado el coste de construcción aplicando a dicho módulo el coeficiente que corresponde en razón de su uso, clase, modalidad y categoría. Dicho coeficiente se ha obtenido del cuadro de coeficientes de valor de las construcciones recogido en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, donde se clasifican los inmuebles por tipologías y por categorías.

- Uso residencial, vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada, de calidad media: 950 €/m².

- Uso anejo, plaza de garaje en planta sótano: 370 €/m².

COMPARABLES MÉTODO DE COMPARACIÓN

	DIRECCIÓN	TIPOLOGÍA	C.P.	PESO	Sp	M2	V.VENTA	COEF
01	CALLE FARO, Nº 103, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS), LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	PISO	35009	12,50%	---	78	2.618,59	1,070
02	CALLE JUAN REJON, Nº 69, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS), LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	PISO	35009	12,50%	---	79	3.186,58	0,950
03	CALLE TECEN, Nº 111, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS), LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	PISO	35009	12,50%	---	61	2.904,51	0,980
04	CALLE VASCO DE GAMA, Nº 13, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS), LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	PISO	35009	12,50%	---	85	3.352,94	0,890
05	CALLE BENECHARO, Nº 21, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS), LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	PISO	35009	12,50%	---	69	2.753,62	1,000

	DIRECCIÓN	TIPOLOGÍA	C.P.	PESO		M2	V.VENTA	COEF
06	CALLE FARO, Nº 125, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS), LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	PISO	35009	12,50%	---	82	3.048,78	0,980
07	CALLE PALMAR, Nº 108, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS), LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	PISO	35009	12,50%	---	71	2.635,92	1,060
08	CALLE AYACATA, Nº 13, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS), LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	PISO	35009	12,50%	---	102	2.794,12	1,050

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	TESTIGO 01	TESTIGO 02	TESTIGO 03	TESTIGO 04	TESTIGO 05	TESTIGO 06
Programa	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	0,97	0,97	0,93	0,98	0,95	0,98
Situación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidades del inmueble	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00
Antigüedad del inmueble	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Conservación del inmueble	1,00	0,93	1,00	0,93	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
CEE Calificación Energética	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Anexos y Terrazas	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05

CONCEPTO	TESTIGO 07	TESTIGO 08
Programa	1,00	1,00
Superficie	0,96	1,00
Situación	1,00	1,00
Calidades del inmueble	1,00	1,00
Antigüedad del inmueble	1,05	1,00
Conservación del inmueble	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00
CEE Calificación Energética	1,00	1,00
Anexos y Terrazas	1,05	1,05

Precio homogeneizado por m², Residencial Piso : 2.891,13 €/m²

	DIRECCIÓN	TIPOLOGÍA	C.P.	PESO	Sp	M2	V.VENTA	COEF
01	CALLE AYACATA, Nº 13, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS), LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	GARAJE	35009	16,67%	---	26	913,46	1,000
02	CALLE FARO, Nº 101, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS), LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	GARAJE	35009	16,67%	---	23	826,09	0,970
03	CALLE HERMANOS JORGE MARRERO, Nº 1, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS), LAS	GARAJE	35009	16,67%	---	32	1.187,50	1,030

	DIRECCIÓN	TIPOLOGÍA	C.P.	PESO		M2	V.VENTA	COEF
	PALMAS DE GRAN CANARIA				---			
04	CALLE JUAN REJON, Nº 69, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS), LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	GARAJE	35009	16,67%	---	25	1.254,00	1,000
05	CALLE LOPEZ SOCAS, Nº 3, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS), LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	GARAJE	35009	16,67%	---	25	760,00	1,050
06	CALLE GAMONAL, Nº 3, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS), LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	GARAJE	35009	16,67%	---	25	1.026,00	1,000

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	TESTIGO 01	TESTIGO 02	TESTIGO 03	TESTIGO 04	TESTIGO 05	TESTIGO 06
Programa	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	1,00	0,97	1,03	1,00	1,00	1,00
Situación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
Calidades del inmueble	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad del inmueble	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Conservación del inmueble	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Precio homogeneizado por m², Anexo Garaje : 1.002,65 €/m²

Testigos : los testigos empleados corresponden a elementos de características similares de la zona en lo referente a uso y tipología. Todos los testigos han sido verificados y homogeneizados por el técnico que firma el informe. La homogeneización se ha realizado teniendo en cuenta, principalmente, aquéllos parámetros que se han considerado más idóneos en relación con los elementos que se valoran. Los datos de mercado empleados son libres de elementos especulativos, salvo que en el informe se exprese lo contrario.

Al estar ante una época de negociaciones generalizadas donde los precios ofertados difieren en gran medida del precio final cerrado entre comprador y vendedor y existir una flexibilidad en los márgenes de negociación sobre el precio inicial de salida, a todos los testigos se les ha descontado un porcentaje en concepto de comercialización e intermediación.

Los testigos empleados corresponden a elementos de características similares de la zona en lo referente a uso y tipología. Todos los testigos han sido verificados y homogeneizados por el técnico que firma el informe. La homogeneización se ha realizado teniendo en cuenta principalmente la antigüedad, ubicación, superficie y calidades constructivas de los testigos con relación a los elementos que se valoran.

La eficiencia energética que se deriva de las características de la vivienda observadas en la visita es equiparable, a efectos de valoración, a la de los testigos aportados.

MÉTODO DE COMPARACIÓN

USO	S.ADOPTADA	V.HOMOGENEIZADO	D.REALES	E.RECUPERABLES	DF	K	V.UNIDAD
Piso 2º 16	99,71 m ²	2.891,13	---	---	---	1,286	288.274,57
Plaza 23	27,59 m ²	1.002,65	---	---	---	1,322	27.663,11

Método de Comparación : el valor de tasación por el método de comparación ha tenido en cuenta las características propias del inmueble tasado que influyen en su valor. Dicho valor es neto de gastos de comercialización, en función de los testigos comparables homogeneizados relacionados en el presente informe.

RESUMEN GLOBAL DE MÉTODOS Y VALORES EMPLEADOS

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	M. COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO
13298	Piso 2º 16	224.190,96	288.274,57	135.528,82	152.745,75
13157	Plaza 23	20.918,46	27.663,11	11.363,49	16.299,62
TOTAL		245.109,42	315.937,68	146.892,31	169.045,37

10.- VALORES DE TASACIÓN

FINCA	USO CONSIDERADO	MÉTODO	S. ADOPTADA	V. ADOPTADO	V. UNIDAD	V. AGRUPACIÓN
13298	Piso 2º 16	M.Comparación	99,71 m ²	2.891,13	288.274,57	288.274,57
13157	Plaza 23	M.Comparación	27,59 m ²	1.002,65	27.663,11	27.663,11
	TOTAL		127,30		315.937,68	315.937,68

El valor de la tasación asciende a la cantidad de TRESCIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS.

11.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS GENERALES

Se ADVIERTE que registralmente aparecen como "obra nueva en construcción", no habiéndose acreditado documentalmente la terminación de las obras, aunque se ha consultado al servicio de urbanismo municipal sobre la situación urbanística de los inmuebles, confirmando verbalmente que la construcción se encuentra dentro de la legalidad vigente, que el suelo donde se asienta el inmueble está dentro del casco urbano y que al edificio le fue concedida la licencia de primera ocupación. En base a ello el valor de tasación se determina por el método de comparación, sugiriéndose la regularización en los organismos correspondientes.

Se ADVIERTE que en la documentación registral aportada figura como información complementaria "La calificación urbanística que consta en el Registro puede no ser coincidente con la legalidad urbanística o administrativa que resulte actualmente del Plan General de Ordenación Urbana. Por lo

que la concreta Calificación del suelo y usos permitidos o prohibidos, así como las condiciones para edificar serán las que resulten del mismo", si bien en consulta verbal al departamento de urbanismo, indican que el edificio cumple y está sujeto a la Norma Zonal E35.

12.- OBSERVACIONES

No existen para el caso concreto de este informe

TECNICO QUE REALIZA LA VISITA

 ARQUITECTO.

13.- FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 14 páginas más los anexos que se incorporan al mismo.

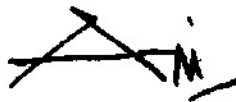
Fecha de última visita al inmueble: 10 de Marzo de 2026.

Fecha de emisión del informe: 17 de Marzo de 2026.

Fecha límite de validez: 17 de Marzo de 2027.

Las Palmas, 17-03-2026

TASADOR



 ARQUITECTO

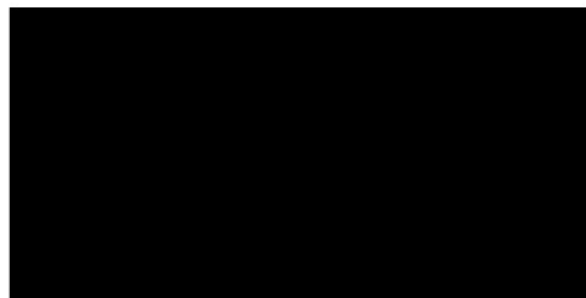
APODERADO GENERAL DE VALORACIONES, S.A.



Esta valoración ha sido realizada por General de Valoraciones, S.A. en colaboración con SEGIPSA, Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A.

14.- DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.



ANEXOS

DOCUMENTACIÓN ANEXA Y/O UTILIZADA

Plano de situación -----

Reportaje fotográfico -----

Croquis del inmueble -----

Nota Simple -----

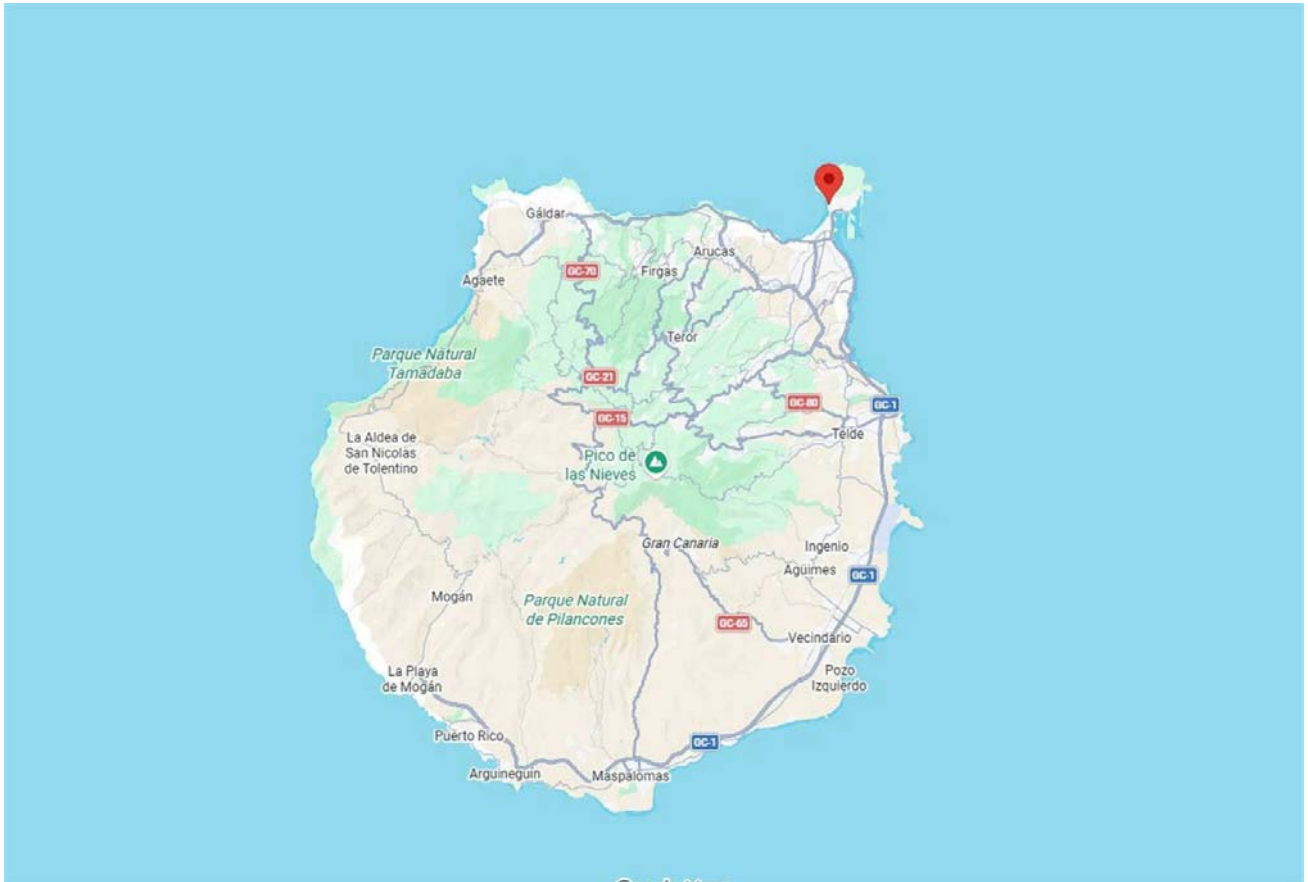
Documentación catastral -----

Planeamiento urbanístico vigente -----

Plano urbanístico -----

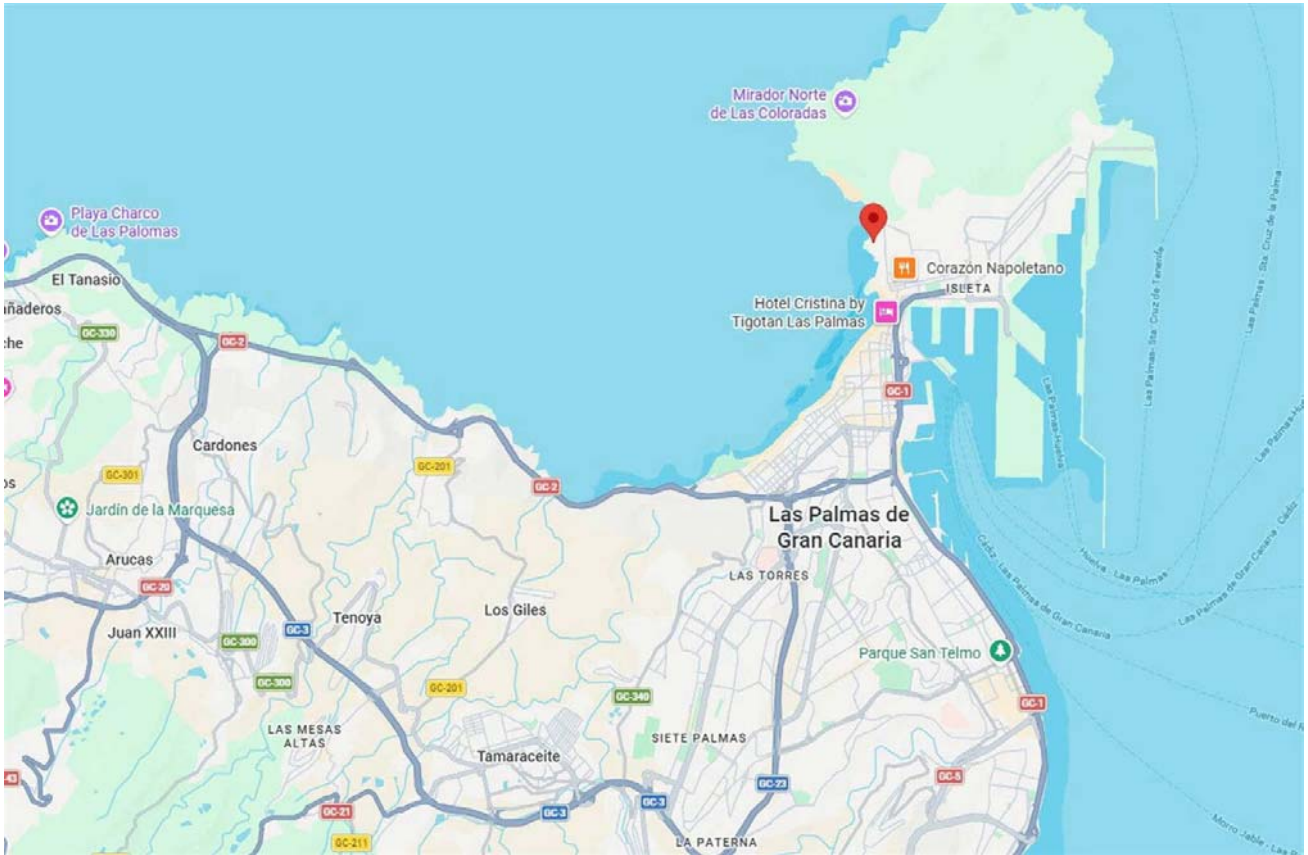
DOCUMENTACION ANEXA

Situación Isla



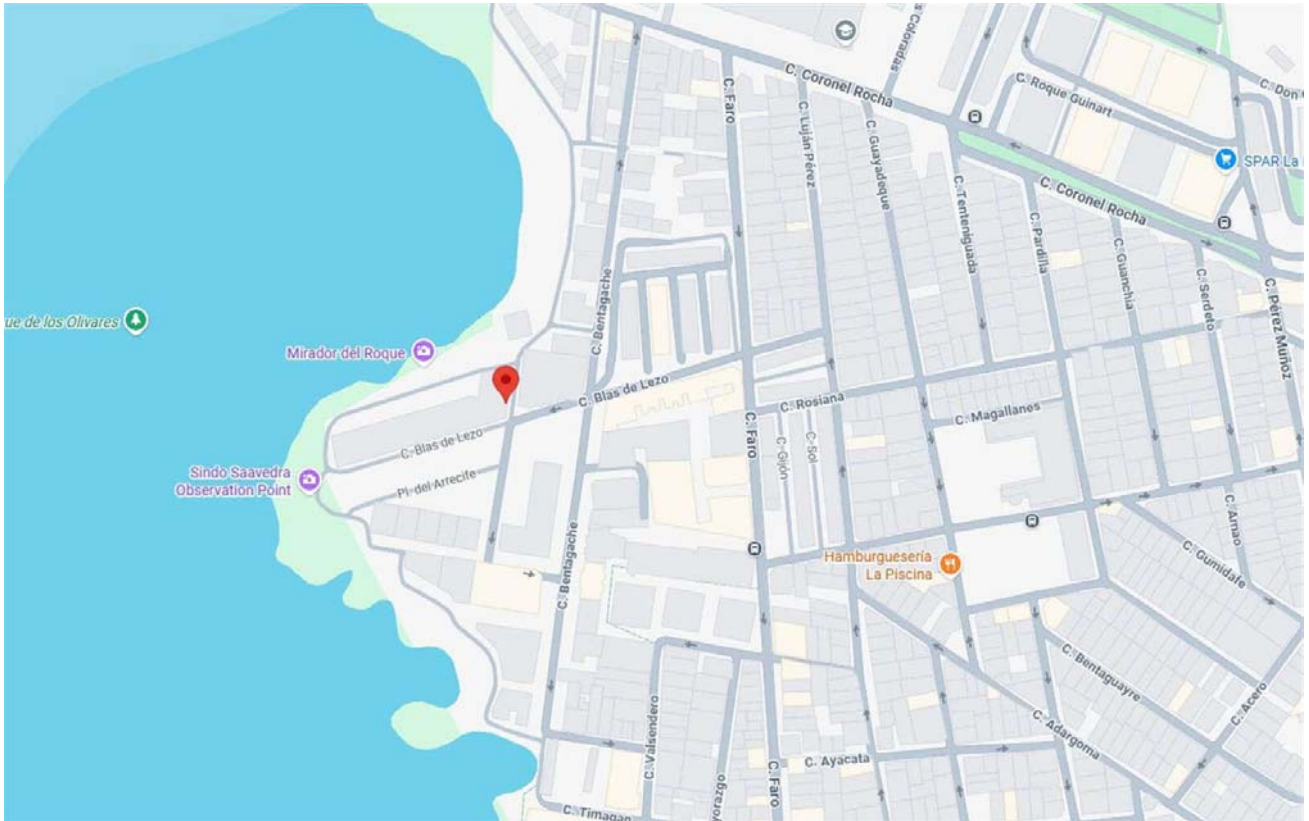
DOCUMENTACION ANEXA

Situación Las Palmas de Gran Canaria



DOCUMENTACION ANEXA

Plano de situación



DOCUMENTACION ANEXA

Plano de situación - vista aérea



DOCUMENTACION ANEXA



Carteles calle



Exterior edificio

DOCUMENTACION ANEXA

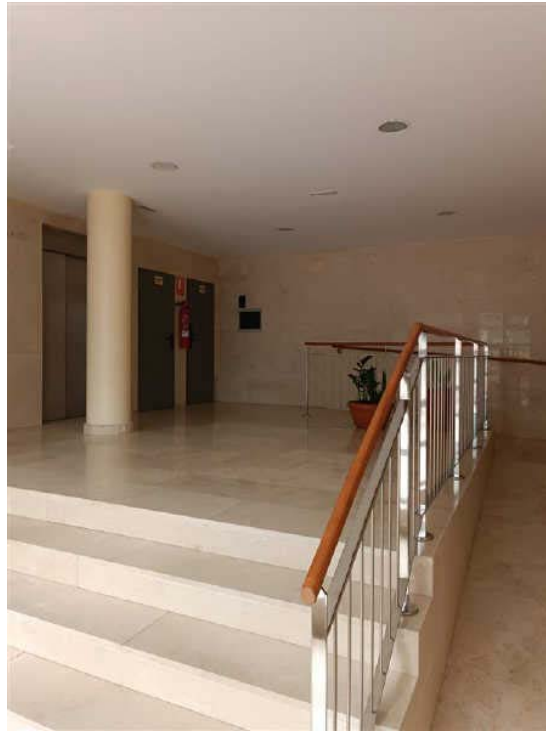


Entorno



Fachada

DOCUMENTACION ANEXA



Portal



Portal

DOCUMENTACION ANEXA



Escaleras



Ascensor

DOCUMENTACION ANEXA



Puerta de acceso a la vivienda

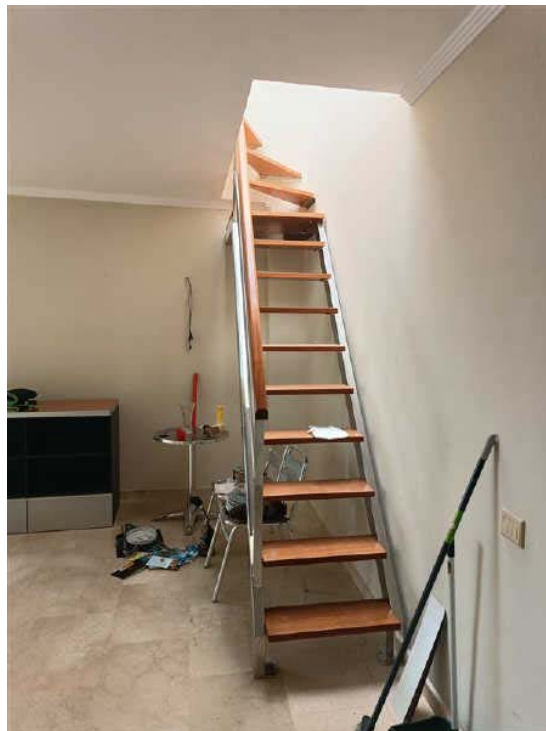


Salón y terraza

DOCUMENTACION ANEXA



Cocina



Escalera acceso a la cubierta

DOCUMENTACION ANEXA



Recibidor



Baño

DOCUMENTACION ANEXA



Recibidor



Baño

DOCUMENTACION ANEXA



Baño



Salón

DOCUMENTACION ANEXA



Salón



Dormitorio

DOCUMENTACION ANEXA



Interior



Baño

DOCUMENTACION ANEXA



Cubierta

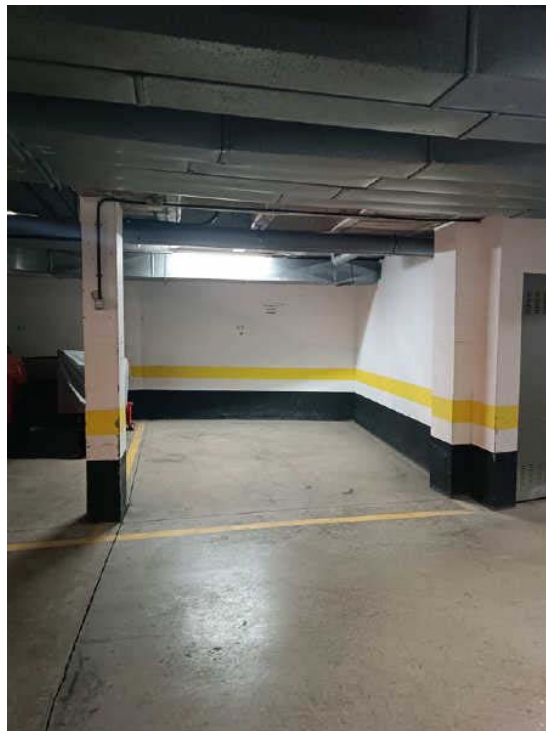


Cubierta

DOCUMENTACION ANEXA



Vistas desde la cubierta

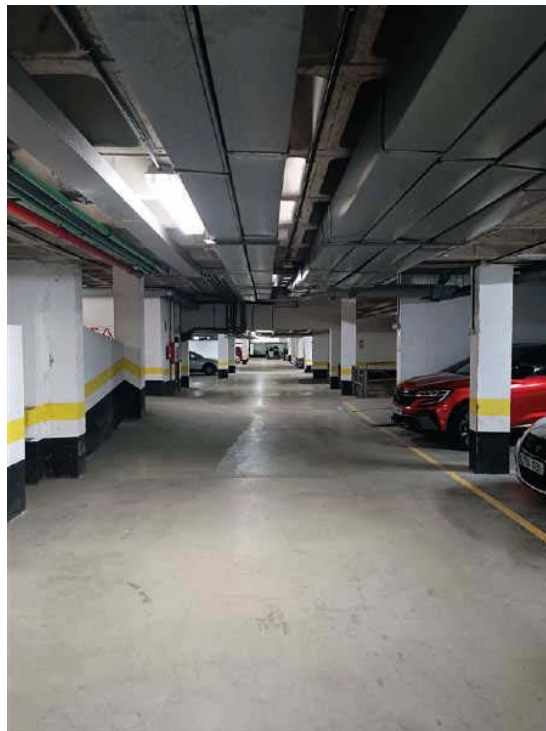


Plaza de garaje

DOCUMENTACION ANEXA



Acceso garaje



Garaje

DOCUMENTACION ANEXA

Nota simple FR 13298



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

MANUEL MARIANO CRESPO LOPEZ

Registrador/a de la Propiedad de **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS 4**

EMILIO CASTELAR, 4 Y 6, 1º
35007 - LAS PALMAS DE G. C. (LAS PALMAS)
Teléfono: 928262200
Fax: 928269999
Correo electrónico: laspalmas4@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

OFICINA DE RECUPERACION Y GESTION DE ACTIVOS DIRECCION GENERAL

con DNI/CIF: S2813610I

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: Encomienda judicial de gestión de inmuebles a la O.R.G.A. (Oficina de Recuperación y Gestión de Activos) acordada por la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria en el procedimiento de Ejecutoria nº 36/2025.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F62CN73T3**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)



C. S. V. : 2350102893998CE1

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 8

DOCUMENTACION ANEXA
Nota simple FR 13298



INFORMACIÓN REGISTRAL

Su referencia: **EXPORGA 20250432**



DOCUMENTACION ANEXA

Nota simple FR 13298



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº4 DE LAS PALMAS

-- CRU: 35010000426287 --
(Código Registral Unico)

Sección: LAS PALMAS DE G. C.
Finca: 13298
Referencia Catastral: 7641502DS5174S0164XY
Estado telemático de coordinación: No coordinado con catastro

Naturaleza: URBANA: VIVIENDA
Estado constructivo: Obra nueva en construcción

LOCALIZACION

Vía Pública: CALLE BLAS DE LEZO
Número: 0 Puerta: 16 Planta: 3
Urbanización: BARRIO DE ARRECIFE
Superficie construida: 90,01 m2
Superficie útil: 76,7 m2
Número de orden: 164 --- CUOTA: 1,2414%

Linderos: Frente, con paseo marítimo, en parte, con la vivienda tipo 18 de su misma planta y portal, y en parte, con vuelo de patio de luces
Derecha, en parte, con la prolongación de la calle Blas de Lezo, en parte, con vuelo de patio luces, y en parte, con la vivienda tipo 17 de su misma planta y portal
Izquierda, por donde tiene su acceso, con rellano de escalera, y en parte, con las viviendas tipo 17 y 18 de su misma planta y portal
Fondo, las viviendas tipo 14 y 15 de su misma planta y portal y en parte con aire de la prolongación de la calle Blas de Lezo

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: CIENTO SESENTA Y CUATRO.- VIVIENDA TIPO 16 situada en la planta tercera con acceso por el Portal 4 del edificio compuesto de dos sótanos y tres plantas sobre las parcelas P-5 y P-6 del plano parcelario integrada en el polígono de actuación del P.E.R.I. PUNTILLA-EL CONFITAL en el Puerto de La Luz, donde llaman barrio de arrecife, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. Consta de salón-comedor, cocina, baño, aseo, vestidor, vestíbulo, dos dormitorios, escalera de acceso a la cubierta y una terraza cubierta de cuatro metros y ochenta y un decímetros cuadrados. Ocupa una SUPERFICIE CONSTRUIDA de noventa metros y un decímetro cuadrados y UTIL de setenta y seis metros y setenta decímetros cuadrados. LINDA: al NORTE, con paseo marítimo, en parte, con la vivienda tipo 18 de su misma planta y portal, y en parte, con vuelo de patio de luces; al SUR, en parte, con la prolongación de la calle Blas de Lezo, en parte, con vuelo de patio luces, y en parte, con la vivienda tipo 17 de su misma planta y portal; NACIENTE, por donde tiene su acceso, con rellano de escalera, y en parte, con las viviendas tipo 17 y 18 de su misma planta y portal; y al PONIENTE, con las viviendas tipo 14 y 15 de su misma planta y portal y en parte con aire de la prolongación de la calle Blas de Lezo. ANEJO INSEPARABLE: uso y disfrute exclusivo de una PORCIÓN DE LA AZOTEA distinguida con el número 16 que tiene una superficie aproximada de ochenta y un metros y treinta y seis decímetros cuadrados, y que linda: al Norte, en el aire, paseo marítimo en parte, con porción de azotea aneja de la vivienda tipo 18, en parte, con vuelo



C.S.V.: 2350102893998CE1

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 8

DOCUMENTACION ANEXA

Nota simple FR 13298



INFORMACIÓN REGISTRAL

de patio de luces y en parte, con cuarto de instalaciones; al Sur, con aire de patio de luces, y en parte, con aire de la prolongación de la calle Blas de Lezo; al Naciente, con la porciones de azotea anejas a las viviendas tipo 17 y 18, y en parte, cuarto de instalaciones; y al Poniente, en parte, con patio de luces, en parte, con la porción de azotea aneja a la vivienda tipo 14 del portal 3 en parte, con zona de cubierta y aire de la prolongación de la calle Blas de Lezo. **CUOTA:** 10.910435% en la subcomunidad del portal cuatro, y de 1,2414% en la totalidad.

INFORMACION COMPLEMENTARIA

La **calificación urbanística** que consta en el Registro puede no ser coincidente con la legalidad urbanística o administrativa que resulte actualmente del **Plan General de Ordenación Urbana**. Por lo que la concreta **Calificación del suelo y usos permitidos o prohibidos**, así como las condiciones para edificar serán las que resulten del mismo.

-- TITULARES DE LA FINCA --

Nombre del titular	Dni/Cif	Tomo	Libro	Folio	Alta
[REDACTED]	[REDACTED]	2414	232	73	5

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.
TITULO: Escritura otorgada en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, el día 05 de mayo de 2010, ante el/la Notario DO [REDACTED] N° de Protocolo 1345/2.010 practicada con fecha 11/06/2010.

-- CARGAS --

----- Cargas por procedencia -----

De PROCEDENCIA por DIVISIÓN HORIZONTAL: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 13134 de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, Asiento de Nota Marginal 3 con Fecha 16/01/2015, TOMO: 2186, LIBRO: 159, FOLIO: 140, Título RECTIFICACION Asiento 618 y Diario 86, del Notario DO [REDACTED] N° de Protocolo 5171/2006, Fecha de Documento 26/10/2006.
 De conformidad con el artículo 23 del Real Decreto 876/14 de 10 de Octubre a los efectos que proceda y como información territorial asociada SE HACE CONSTAR que la parcela correspondiente a la finca de éste número INTERSECTA O COLINDA con el DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE. Las Palmas De G. C. a 16 de Enero de 2015

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



C. S. V.: 2350102893998CE1

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 8

DOCUMENTACION ANEXA

Nota simple FR 13298

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

ANOTACIÓN de **RESPONSABILIDAD PECUNIARIA** sobre finca de este número por su titular, la entidad **[REDACTED]** en virtud de lo acordado en Auto dictado veintuno de mayo pasado, que motivó la anotación en el mandamiento dictado el cuatro de mayo último por docto **[REDACTED]** Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Instrucción de esta Ciudad, en Procedimiento de Diligencias Previas, Pieza de Responsabilidad Pecuniaria -06, seguido en el mismo bajo el nº 737/2009, aclarado por otro de veinte de mayo pasado, que motivó la anotación letra D de la finca de este número practicada con fecha 15/06/2021.

PRORROGADA por CUATRO AÑOS la anotación, en virtud de lo acordado en Providencia dictada el catorce de febrero de dos mil veinticinco en procedimiento abreviado nº 62/2022 seguido ante la Sala Sexta de la Audiencia Provincial de Las Palmas, Pieza de Responsabilidad Pecuniaria -05, dimanante de procedimiento 737/2009 del Juzgado de Instrucción Nº 5 de los de esta Ciudad, en cuyo cumplimiento se dictó mandamiento el veinte de febrero de dos mil veinticinco por la Letrada de la Administración de Justicia de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de esta Ciudad, que causó la anotación letra E de la finca, practicada con fecha 16/04/2025.

Embargo seguido en el SECCION SEXTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE LAS PALMAS, en autos de juicio Decomiso Ejecutivo número 36/2025 a favor de ESTADO ESPAÑOL en reclamación de habiéndose dictado providencia el según mandamiento expedido el día 19/09/2025 que produjo la Anotación letra 6 de esta finca de fecha 05/12/2025.

OBSERVACIONES
La expresada finca se halla inscrita en el Anotación: F Fecha: 05/12/2025

ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES :

No hay documentos pendientes de despacho



LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, 20/01/2026 07:41:15
Antes de la apertura del diario

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 8

DOCUMENTACION ANEXA

Nota simple FR 13298



INFORMACIÓN REGISTRAL

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

- I. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

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

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

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

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de



DOCUMENTACION ANEXA**Nota simple FR 13298****INFORMACIÓN REGISTRAL**

Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

SERVICIOS REGISTRALES VIA INTERNET:

+ SOLICITUD DE PUBLICIDAD REGISTRAL:

WEB OFICIAL: <https://www.registradores.org/registroonline>
9,02 euros por finca, impuestos y retenciones no incluidos.

+ BASE GRAFICA REGISTRAL :

<https://geoportal.registradores.org>

<https://visor.grafcan.es/visorweb/>

HORARIO:

De lunes a viernes de 9 a 17 horas
Agosto: lunes a viernes de 9 a 14 horas

CORREO ELECTRONICO:

laspalmas4@registrodelapropiedad.org

DIRECCION:

c/Emilio Castelar 4-6
EDIFICIO INTERNACIONAL
1ª PLANTA
35007 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

TLFO: 928 26 22 00

UBICACION:

<http://goo.gl/maps/k1Zf1>

WEB OFICIAL: <https://www.registradores.org/registroonline>
9,02 euros por finca, impuestos y retenciones no incluidos.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 4 a día veinte de enero del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 2350102893998CE1



C.S.V. : 2350102893998CE1

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 7 de 8

DOCUMENTACION ANEXA

Nota simple FR 13298



INFORMACIÓN REGISTRAL

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 8 de 8

DOCUMENTACION ANEXA

Nota simple FR 13157



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

MANUEL MARIANO CRESPO LOPEZ

Registrador/a de la Propiedad de **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS 4**

EMILIO CASTELAR, 4 Y 6, 1º
35007 - LAS PALMAS DE G. C. (LAS PALMAS)
Teléfono: 928262200
Fax: 928269999
Correo electrónico: laspalmas4@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

OFICINA DE RECUPERACION Y GESTION DE ACTIVOS DIRECCION GENERAL

con DNI/CIF: S2813610I

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: Encomienda judicial de gestión de inmuebles a la O.R.G.A. (Oficina de Recuperación y Gestión de Activos) acordada por la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria en el procedimiento de Ejecutoria nº 36/2025.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F62CN73N1**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)



C. S. V. : 23501028E42D8D2E

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 7

DOCUMENTACION ANEXA
Nota simple FR 13157



INFORMACIÓN REGISTRAL

Su referencia: **EXPORGA 20250432**



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 7

DOCUMENTACION ANEXA

Nota simple FR 13157



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº4 DE LAS PALMAS

-- CRU: 35010000424870 --
(Código Registral Único)

Sección: LAS PALMAS DE G. C.
Finca: 13157
Referencia Catastral: 7641502DS5174S0023DB
Estado telemático de coordinación: No coordinado con catastro

Naturaleza: URBANA: Garaje
Estado constructivo: Obra nueva en construcción

-----LOCALIZACION-----

Vía Pública: CALLE BLAS DE LEZO
Número: 0 Planta: -1
Urbanización: BARRIO DE ARRECIFE
Superficie útil: 27,29 m²
Número de orden: 23 --- CUOTA: 0,3805%

Linderos: Frente, con zona de rodadura
Derecha, con zona común
Izquierda, con la plaza de garaje número 22.
Fondo, con muro de cimentación del edificio

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

URBANA: NÚMERO VEINTITRÉS: PLAZA DE GARAJE número 23 sita en planta sótano 1 del edificio compuesto de dos sótanos y tres plantas, sobre las parcelas P-5 y P-6 del Plano Parcelario, integrada en el Polígono de actuación del P.E.R.I. "PUNTILLA EL CONFITAL", EN EL Puerto de La Luz, donde llaman Barrio de Arrecife, en el término municipal de esta Ciudad. Ocupa una SUPERFICIE de veintisiete metros cincuenta y nueve decímetros cuadrados. LINDA, según su entrada: al FRENTE, con zona de rodadura; al FONDO, con muro de cimentación del edificio; a la DERECHA, con zona común; y a la IZQUIERDA, con la plaza de garaje número 22. CUOTA: En régimen de propiedad horizontal: 0,3805%; y en la subcomunidad del sótano 1: 1,897237%.

INFORMACION COMPLEMENTARIA

La calificación urbanística que consta en el Registro puede no ser coincidente con la legalidad urbanística o administrativa que resulte actualmente del Plan General de Ordenación Urbana. Por lo que la concreta Calificación del suelo y usos permitidos o prohibidos, así como las condiciones para edificar serán las que resulten del mismo.

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

Nombre del titular	Dni/Cif	Tomo	Libro	Folio	Alta
--------------------	---------	------	-------	-------	------



C. S. V.: 23501028E42D602E

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 7

DOCUMENTACION ANEXA

Nota simple FR 13157



INFORMACIÓN REGISTRAL

2287 194 129 8
 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.
TITULO: Escritura otorgada en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA el día 05 de mayo de 2010, ante el/la Notario DON [REDACTED] protocolo 1345/2.010 practicada con fecha 11/06/2010.

ESTADO ESPAÑOL

S3526011F 10
 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de decomiso.
TITULO: Mandamiento expedido el día 19 de septiembre de 2025, por el SECCION SEXTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE LAS PALMAS, procedimiento 36/2.025 practicada con fecha 09/10/2025 0:00:00.

-- C A R G A S --

----- Cargas por procedencia -----

De PROCEDENCIA por DIVISIÓN HORIZONTAL: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 13134 de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, Asiento de Nota Marginal 3 con Fecha 16/01/2015, TOMO: 2186, LIBRO: 159, FOLIO: 140, Título RECTIFICACION Asiento 618 y Diario 86, del Notario DON GERARDO BURGOS BRAVO, Nº de Protocolo 5171/2006, Fecha de Documento 26/10/2006:
 De conformidad con el artículo 23 del Real Decreto 876/14 de 10 de Octubre a los efectos que proceda y como información territorial asociada SE HACE CONSTAR que la parcela correspondiente a la finca de éste número INTERSECTA O COLINDA con el DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE. Las Palmas De G. C. a 16 de Enero de 2015

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

ANOTACIÓN de PROHIBICIÓN DE DISPONER de la finca de este número por su titular, la entidad PHASE INVEST, SOCIEDAD LIMITADA, en virtud de lo acordado en Auto dictado veintitrés de abril de dos mil veintuno por el Juzgado de lo Civil de esta Ciudad, en virtud de un mandamiento dictado el cuatro de mayo último por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Civil de esta Ciudad, aclarado por otro de veinte de mayo pasado del mismo Letrado; en Procedimiento de Diligencias Previas, Pieza de Responsabilidad Pecuniaria -06, seguido en el mismo bajo el nº 737/2009, que motivó la anotación letra B de la finca de este número practicada con fecha 15/06/2021.

PRORROGADA por CUATRO AÑOS la anotación, en virtud de lo acordado en Providencia dictada el catorce de febrero de dos mil veinticinco en procedimiento abreviado nº 62/2022 seguido ante la Sala Sexta de la Audiencia Provincial de Las Palmas, Pieza de Responsabilidad Pecuniaria -05, dimanante de procedimiento 737/2009 del Juzgado de Instrucción Nº 5 de los de esta Ciudad, en cuyo cumplimiento se dictó mandamiento el veinte de febrero de dos mil veinticinco por la Letrada de la Administración de Justicia de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de



C. S. V.: 23501028E42D6D2E

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 7

DOCUMENTACION ANEXA**Nota simple FR 13157****INFORMACIÓN REGISTRAL**

esta Ciudad, que causó la anotación letra C de la finca, practicada con fecha 16/04/2025.

Embargo seguido en el SECCION SEXTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE LAS PALMAS, en autos de juicio Decomiso Ejecutivo número 36/2025 a favor de ESTADO ESPAÑOL en reclamación de habiéndose dictado providencia el según mandamiento expedido el día 19/09/2025 que produjo la Anotación letra D de esta finca de fecha 05/12/2025.

----- OBSERVACIONES -----
La expresada finca se halla inscrita en el Anotación: D Fecha: 05/12/2025

ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES :

No hay documentos pendientes de despacho



LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, 20/01/2026 07:40:41

Antes de la apertura del diario

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

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

- I. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.



C.S.V.: 23501028E4ED8D2E

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 7

DOCUMENTACION ANEXA

Nota simple FR 13157



INFORMACIÓN REGISTRAL

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

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

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

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

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

SERVICIOS REGISTRALES VIA INTERNET:

+ SOLICITUD DE PUBLICIDAD REGISTRAL:

WEB OFICIAL: <https://www.registradores.org/registroonline>
9,02 euros por finca, impuestos y retenciones no incluidos.

+ BASE GRAFICA REGISTRAL :

<https://geoportal.registradores.org>

<https://visor.grafcan.es/visorweb/>

HORARIO:



C.S.V.: 23501028E4ED8D2E

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 6 de 7

DOCUMENTACION ANEXA**Nota simple FR 13157****INFORMACIÓN REGISTRAL**

De lunes a viernes de 9 a 17 horas
Agosto: lunes a viernes de 9 a 14 horas

CORREO ELECTRONICO:

laspalmas4@registrodelapropiedad.org

DIRECCION:

c/Emilio Castelar 4-6
EDIFICIO INTERNACIONAL
1ª PLANTA
35007 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

TLFO: 928 26 22 00

UBICACION:

<http://goo.gl/maps/k1Zf1>

WEB OFICIAL: <https://www.registradores.org/registroonline>
9,02 euros por finca, impuestos y retenciones no incluidos.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 4 a día veinte de enero del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 23501028E4ED8D2E

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 23501028E4ED8D2E

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 7 de 7

DOCUMENTACION ANEXA

Ficha catastral vivienda



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7641502DS5174S0164XY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL HERMANOS JORGE MARRERO 1[A] Es:4 Pl:02 Pt:16
35009 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial
Superficie construida: 116 m2
Año construcción: 2004

CONSTRUCCIÓN

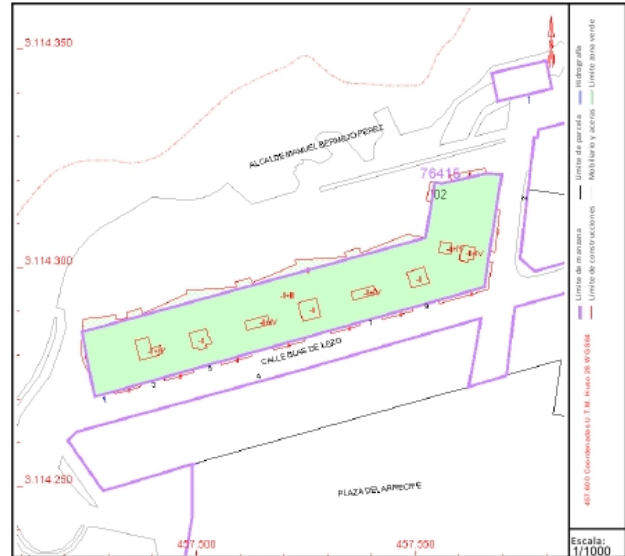
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	4/02/16	96
Elementos comunes		20

PARCELA

Superficie gráfica: 1.572 m2

Participación del inmueble: 1,241400 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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"

Jueves , 19 de Febrero de 2026

DOCUMENTACION ANEXA

Ficha catastral garaje



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7641502DS5174S0023DB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL HERMANOS JORGE MARRERO 1[A] Es:1 Pl:-1 Pt:23
35009 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

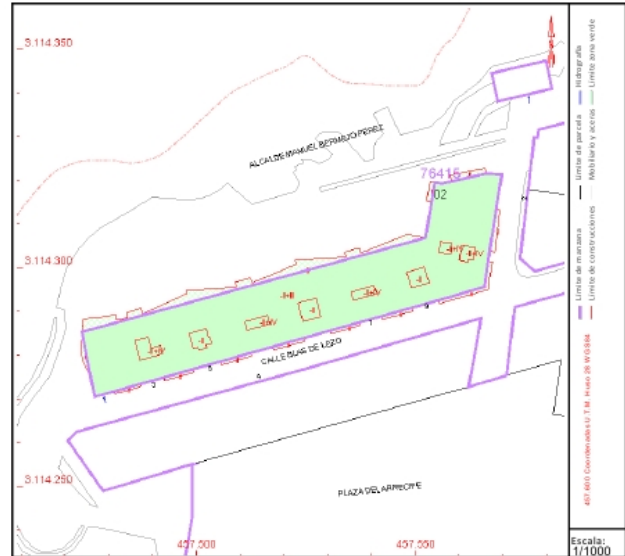
Clase: URBANO
Uso principal: AlmEst.UsoRESID
Superficie construida: 34 m²
Año construcción: 2004

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1/-/1/23	17
Elementos comunes		17

PARCELA

Superficie gráfica: 1.572 m²
Participación del inmueble: 0.758900 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]





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"

Jueves, 19 de Febrero de 2026



DOCUMENTACION ANEXA

Plano urbanístico







Gobierno de Canarias

SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL DE CANARIAS
IDE Canarias
Miembros SITCAN
Contacto
Cookies
Ayuda
Logir



lat: 28° 09' 10,5" N lon: 15° 26' 00,06" O
 x: 457.452,14 y: 3.114.217,8 z: 5 m.



Info
Detalle

Planeamiento vigente

Consulte los **DOCUMENTOS VIGENTES** en Ámbitos de ordenación:

- Ámbitos de ordenación:** [Aprobación Definitiva de Modificación de los Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, publicado el 25/05/2020 en el BOC 174/20 y el 04/09/2020 en el BOP 103/20](#)
- Ámbitos de ordenación:** [Aprobación Definitiva de Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, publicado el 04/12/2012 en el BOC 237/12 y el 12/12/2012 en el BOP 159/12](#)
- Ámbitos de ordenación:** [Aprobación Definitiva de Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, publicado el 19/01/2023 en el BOC 012/23](#)
- Zonas de edificación:** E-35 - E35, Los Nidifics, Parcelas 1-9
- Zonas de edificación:** P2436 - Parcela 2, 4, 5 y 6
- Zonas de usos:** VCE - Vivienda Colectiva (E 35)
- Usos globales:** RE - Residencial
- Categoría de suelo:**

Documento: [Aprobación Definitiva de Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, publicado el 04/12/2012 en el BOC 237/12 y el 12/12/2012 en el BOP 159/12](#)

Etiqueta: SUC

Descripción de etiqueta: Suelo urbano consolidado

Etiqueta Plan: SUCCO

Descripción de etiqueta Plan: Suelo Urbano Consolidado

Ámbito: Las Palmas de Gran Canaria

Fecha entrega: 24/05/2016

Superficie (m²): 22.105.480,02

Zonificación de P.O.R.R.NN.:

Documento: [Aprobación Definitiva de Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, publicado el 19/01/2023 en el BOC 012/23](#)

Etiqueta: C-11

Descripción de etiqueta: Subzona de la zona C. Aptitud Estructurante, Clasificadas para crecimiento regular, de suelos urbanos

Etiqueta Plan: C-1.1

Descripción de etiqueta Plan: Aptitud Estructurante, Clasificadas para crecimiento regular, de suelos urbanos

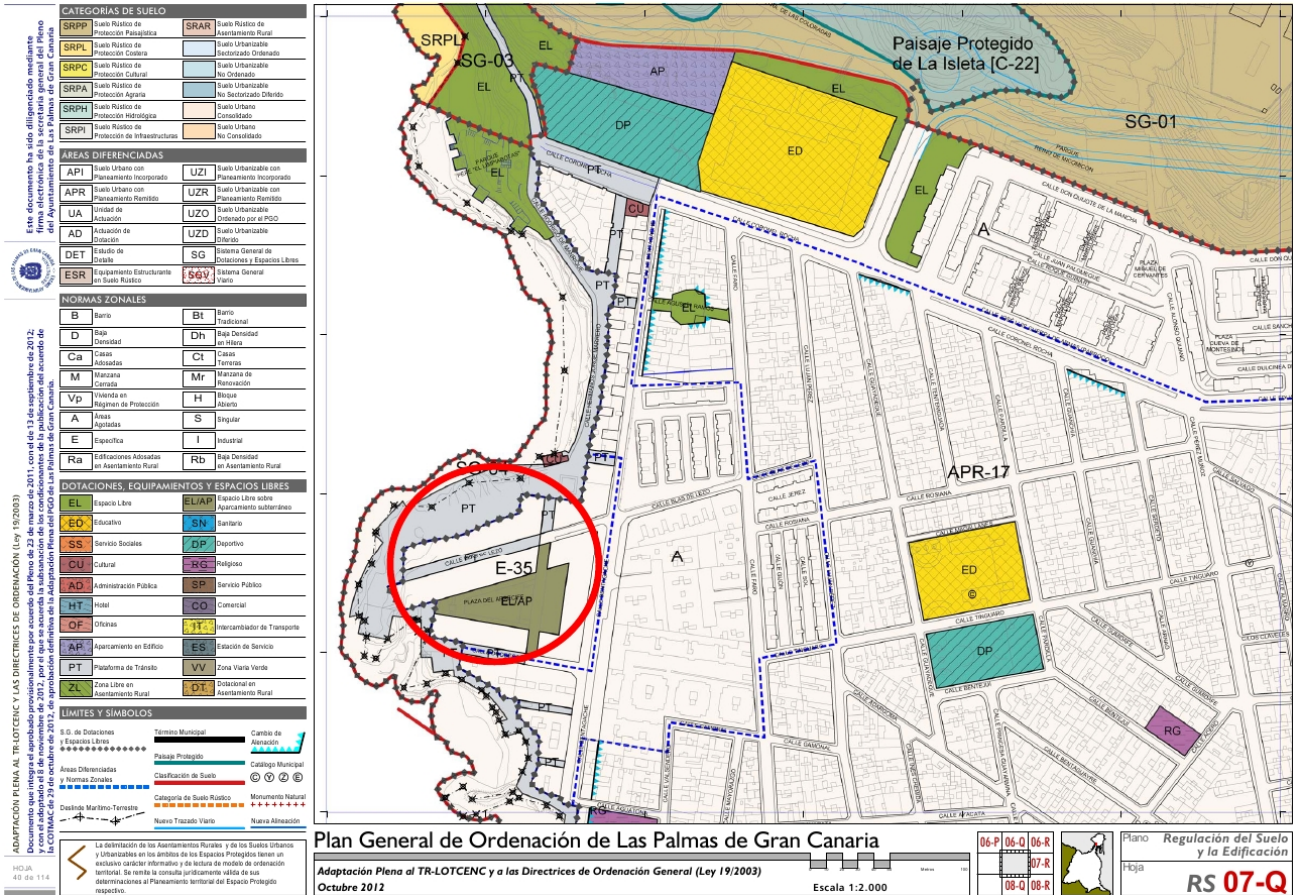
Ámbito: Revisión del PID de Gran Canaria

Fecha entrega: 22/04/2024

[Acercar](#) | [Alejar](#) | [Abrir en nueva ventana](#)

DOCUMENTACION ANEXA

Plano urbanístico



DOCUMENTACION ANEXA

Norma Zonal E35

Artículo 5.11.38 E₃₄. Parcela en la calle Venegas

1. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
 - a) Ocupación: 100% en planta baja y 80 % en el resto de las plantas.
 - b) Edificabilidad: 5 m²/m².
2. Condiciones de altura: máximo 6 plantas.
3. El resto de los parámetros se regularán por lo establecido en la Norma Zonal M.

Artículo 5.11.39 E₃₅. Los Nidillos. Parcelas 1-9

La ordenación que establece esta norma zonal coincide con la que determinó el vigente PEPRI La Puntilla-El Confital, que fue informado favorablemente por la Dirección General de Costas con fecha 11 de agosto de 1992.

1. Condiciones de parcela:
 - a) Parcela mínima: 100 m².
 - b) Fachada mínima: 7m.
2. Condiciones de posición de la edificación:
 - a) La posición de la edificación en la parcela es la que determina la ordenación que estableció el PEPRI La Puntilla-El Confital, que fue informado favorablemente por la Dirección General de Costas con fecha 11 de agosto de 1992.
 - b) Separación a linderos: 0 metros a la alineación oficial.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
 - a) Ocupación: 100% en todas las plantas.
 - b) Edificabilidad:
 - Parcelas 1, 3, 7, 8 y 9: 4 m²/m².
 - Parcelas 2, 4, 5 y 6: 3 m²/m².
4. Condiciones de altura:
 - Parcelas 1, 3, 7, 8 y 9: 4 plantas.
 - Parcelas 2, 4, 5 y 6: 3 plantas.
5. Condiciones estéticas:
 - a) No se podrá ejecutar retranqueos, áticos ni volados abiertos.
6. Condiciones de uso:
 - a) Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Colectiva.

DOCUMENTACION ANEXA

Norma Zonal E35

b) Usos vinculados:

- En planta baja de las parcelas que dan frente al Paseo Marítimo, Comercial y/o Recreativo-Ocio, al menos en un 25% de su superficie, ubicado de forma tal que presente al menos un 50% de la longitud total de fachada al Paseo Marítimo.
- En plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

c) Usos complementarios:

- En planta baja, Comercial y Recreativo-Ocio.

DOCUMENTACION ANEXA

Norma Zonal E35

