



INFORME DE VALORACIÓN

JULIO 2017

SOLICITANTE	FUNDACIÓN CANARIA LUCIO DE LAS CASAS
INMUEBLES	_VIVIENDA CON TERRENO _TERRENO
SITUACIÓN	CUESTA DE LOS ALVARADOS, Nº 15 URBANIZACIÓN LOS ALVARADOS T. M. SANTA BRÍGIDA
ARQUITECTOS	VICTORIA SAJNANI PÉREZ JESÚS M. RODA MÁRQUEZ

ÍNDICE

1. DATOS GENERALES

- 1.1. Objeto del informe
- 1.2. Finalidad
- 1.3. Solicitante
- 1.4. Técnicos redactores

2. ANTECEDENTES

- 2.1. Documentación aportada
- 2.2. Comprobaciones realizadas
- 2.3. Datos de los inmuebles
- 2.4. Situación urbanística
- 2.5. Superficie a valorar
- 2.6. Descripción del inmueble
- 2.7. Situación de ocupación

3. VALORACIÓN DE LA FINCA

- 3.1. Marco legislativo
- 3.2. Criterio de valoración
- 3.3. Cálculo del valor
 - 3.3.1 Finca Registral N° 5.406
 - 3.3.2 Finca Registral N° 5.402
- 3.4. Advertencias
- 3.5. Condicionantes

4. VALOR DE TASACIÓN

ANEXO DOCUMENTACIÓN

Documentación Registral
Documentación Catastral
Planeamiento Vigente
Documentación Gráfica

1. DATOS GENERALES

1.1 OBJETO DEL INFORME

Valoración de dos terrenos colindantes, uno de ellos con vivienda. Están ubicados en la Cuesta de Los Alvarados, nº 15, urbanización Los Alvarados, T.M. Santa Brígida, provincia de Las Palmas.

1.2 FINALIDAD

Se valora como asesoramiento en transmisión de inmuebles.

1.3 SOLICITANTE

Fundación Canaria Lucio de las Casas, con C.I.F. 35.621.564-G y domicilio fiscal en la calle Juan de Quesada nº 30, T.M. Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas.

1.4 TÉCNICOS REDACTORES

Victoria Sajnani Pérez, arquitecta colegiada nº 1.808 del Colegio de Arquitectos de Gran Canaria, con domicilio profesional en el Paseo de Tomás Morales nº 89_ 3ºC, C.P. 35004, Las Palmas.

Jesús M. Roda Márquez, arquitecto colegiado nº 1.546 del Colegio de Arquitectos de Gran Canaria, con domicilio profesional en la calle Antonio Izquierdo Baños, nº 9, Local 2, C.P. 35002, Las Palmas. Tfno. 928366616.

Ambos con competencia profesional para la realización de la tasación del inmueble objeto de este informe, conforme a las exigencias del Real Decreto 1020/1.993 del 25 de junio.

2. ANTECEDENTES

2.1 DOCUMENTACIÓN APORTADA

- Notas Simples de fecha 15 de mayo de 2017
 - Escritura de Fundación de 29 de febrero de 2000, otorgada ante el notario de Las Palmas d. Jesús Toledano García con número de su protocolo 166
 - Escritura Aclaratoria de otra de Constitución de Fundación de fecha 5 de julio de 2001, otorgada ante el notario de Las Palmas d. Jesús Toledano García con número de su protocolo 3.618
 - Escritura Complementaria de Constitución de Fundación de fecha 27 de septiembre de 2001, otorgada ante el notario de Las Palmas d. Jesús Toledano García con número de su protocolo 5.012
- Escritura Aclaratoria y Complementaria de Otra, de fecha 15 de noviembre de 2002, otorgada ante el notario de Las Palmas d. Jesús Toledano García con número de su protocolo 6.005

2.2 COMPROBACIONES REALIZADAS

Datos registrales

Datos catastrales

Situación urbanística

Visita exterior al inmueble el día 19 de julio de 2017

2.3 DATOS DEL INMUEBLE

Datos Registrales

Registro de la Propiedad nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria

Finca nº 5.402_ Tomo 2.218 _ Libro 270 _ Folio 130

Descripción de la Finca *Urbana.- Casa chalet con terreno anejo, donde llaman La Guirra, pago del Monte Lentiscal, Término Municipal de Santa Brígida, que ocupa mil trescientos treinta y tres metros cuadrados. De la indicada superficie unos doscientos metros cuadrados corresponde a la edificación.*

Linderos *Norte o espalda; terrenos de don José Álvarez Rodríguez*
 Sur; con camino del Reventón a donde tiene
 Naciente o derecha; su frontis
 Poniente o izquierda; casa de don Rafael Nieves
 terrenos de don Joaquín Estrada Monzón
 y don Policarpo Rivero Sánchez

Finca nº 5.406_ Tomo 2.218 _ Libro 270 _ Folio 131

Descripción de la Finca *Rústica.- Trozo de terreno situado en La Guirra, barrio del Monte, Término Municipal de Santa Brígida*

Linderos *Norte; en una longitud de 15 metros con*
 terrenos de don José Alvarado
 Rodríguez
 Sur; en una longitud de 15 metros con el

Este;	Camino El Reventón en 21 metros lineales con finca de los hermanos Casas Henríquez
Oeste;	en 21 metros lineales con la parcela que se adjudica a don Policarpo Rivero Sánchez

Datos Catastrales

Consultada la Oficina Virtual de Catastro, para el inmueble figuran tres parcelas catastrales con los siguientes datos

Referencia Catastral	2919778DS5021N0001QS
Situación	CL PRINCESA DACIL Es:1 Pl:00 Pt:01 35310 Santa Brígida
Uso	Suelo sin edificar
Año de construcción	---
Superficie construida	---
Superficie gráfica de parcela	358,00 m2
Referencia Catastral	2919770DS5021N0001ZS
Situación	CL PRINCESA DACIL Es:1 Pl:00 Pt:01 35310 Santa Brígida
Uso	Suelo sin edificar
Año de construcción	---
Superficie construida	---
Superficie gráfica de parcela	317,00 m2
Referencia Catastral	2919704DS5021N0001US
Situación	CL CUESTA LOS ALVARADOS 15 35310 Santa Brígida
Uso	Suelo sin edificar
Año de construcción	1950
Superficie construida	352,00 m2
Superficie gráfica de parcela	953,00 m2

2.4 SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento vigente

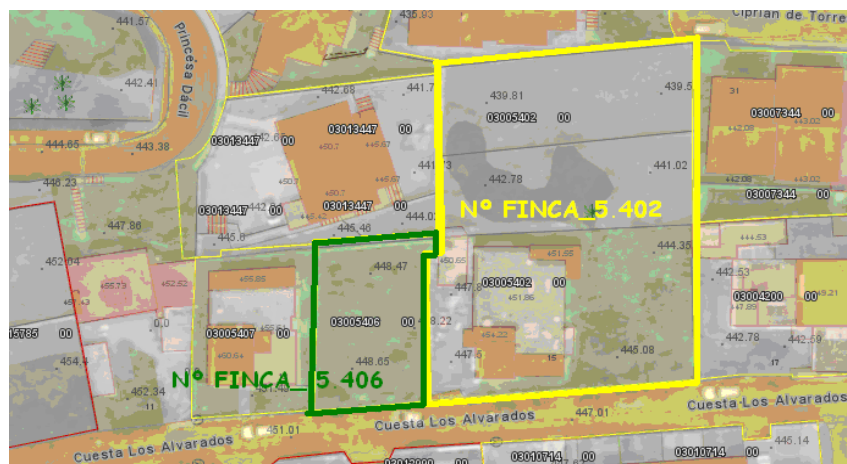
Normas Subsidiarias de Santa Brígida con Aprobación Definitiva por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de fecha 30 de marzo de 1990. Publicado el 06/06/1990 en el BOC 70/90 y el 14/12/1990 en el BOP.

Clasificación	Suelo Urbano
Categoría	Suelo Urbano Consolidado
Ordenanza	Ciudad Jardín 1 Particular de la edificación

2.5. SUPERFICIE A VALORAR

Se adoptan superficies registrales de parcela para la valoración.

Se adopta superficie catastral construida, en documentación registral sólo señalan la de ocupación.



PARCELAS REGISTRALES



PARCELAS CATASTRALES

CUADRO DE SUPERFICIES			
REGISTRAL			ADOPTADA
Nº Finca_5.402	1.333,00 m2 PARCELA	200,00 m2 OCUPADOS POR LA EDIFICACIÓN	1.333,00 m2s
Nº Finca_5.406	315,00 m2 PARCELA		315,00 m2s
CATASTRAL			
2919778DS5021N0001QS	358,00 m2 PARCELA		
2919770DS5021N0001ZS	317,00 m2 PARCELA		
2919704DS5021N0001US	953,00 m2 PARCELA	352,00 m2 CONSTRUIDOS VIVIENDA	352,00 m2c

2.6. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Vivienda unifamiliar aislada de dos plantas sobre rasante con terreno, finca registral nº 5.402.

Terreno con acceso directo desde la calle, finca registral nº 5.406.

No ha sido posible acceder al inmueble. Se estima un estado de conservación medio considerando éste en relación al estado exterior.

La infraestructura urbana está terminada.

Características del Inmueble

Antigüedad 1950

Última reforma Se desconoce

Tipología Vivienda unifamiliar aislada

Localidad y Entorno

Tipo de núcleo	Núcleo dependiente de otro mayor
Evolución población	Creciente
Actividad dominante	Residencial
Actividad secundaria	---
Antigüedad media del entorno	50 años
Renovación	media
Grado consolidación del entorno	80 %

Equipamientos y Comunicaciones

INFRAESTRUCTURAS		CALIDAD	CONSERVACIÓN
Alumbrado	Tiene	Media	Medio
Alcantarillado	Tiene	Media	Medio
Abastecimiento	Tiene	Media	Medio
Vías Públicas	Tiene	Media	Medio
EQUIPAMIENTOS			
Comercial	Suficiente	Religioso	Suficiente
Deportivo	Suficiente	Aparcamiento	Suficiente
Escolar	Suficiente	Lúdico	Escaso
Asistencial	Suficiente	Zonas Verdes	Abundante

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

2.7. SITUACIÓN DE OCUPACIÓN

Se desconoce.

3. VALORACIÓN DE LA FINCA

3.1 MARCO LEGISLATIVO

- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras y modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de febrero.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- 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
- Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones
- Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

3.2 CRITERIOS DE VALORACIÓN

Método Residual Estático (Art.34 Orden ECO/805/2003)

Se utiliza este método para determinar el valor de un terreno con aprovechamiento lucrativo. Con el régimen urbanístico aplicable se determina la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar en la parcela.

Método de Comparación

Mediante este método se determina el valor de mercado de un bien, por comparación con otros semejantes, al disponer de un mercado representativo de ofertas de inmuebles que permiten identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de los comparables. La extrapolación de estos valores da como resultado el precio más probable, valor que un comprador estaría dispuesto a pagar por el inmueble.

En el valor se recogen circunstancias particulares en cuanto a:

- Localización
- Accesibilidad y medios de transporte públicos
- Nivel de desarrollo del planeamiento y calidad de los servicios urbanos
- Dinámica del mercado inmobiliario
- Relación oferta / demanda

Valoración del Usufructo y de la Nuda Propiedad

La finca nº 5.402 según documentación registral aportada, está gravada con usufructo vitalicio. Para calcular el valor de la nuda propiedad, se realiza la valoración bajo la hipótesis del pleno dominio y se deduce el porcentaje correspondiente al usufructo establecido en la Ley y el Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

3.3 CÁLCULO DEL VALOR

3.3.1 FINCA REGISTRAL N° 5.406

Método Residual Estático

DETERMINACIONES REGULADORAS DE LOS USOS PORMENORIZADOS

Edificabilidad

La parcela, ubicada en la calle Cuesta de Los Alvarados, está incluido en el suelo clasificado como urbano consolidado, con normativa aplicable CJ1.

Porcentaje máximo de ocupación (%)	25
Alturas	2 plantas

$$E = 315 \text{ m}^2 \times 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 2 \text{ plantas} = 157,50 \text{ m}^2$$

Hipótesis De Cálculo; Promoción Más Probable (Principio De Mayor Y Mejor Uso)

Aplicando los parámetros de la normativa vigente y según principio de mayor y mejor uso

Superficie de parcela	315,00 m ²
Edificabilidad	157,50 m ²
Ocupación	78,75,00 m ²
Superficie planta bajo rasante	78,75 m ²
Superficie planta baja	78,75 m ²
Superficie planta alta	<u>78,75 m²</u>
Sup. Construida total	236,25 m ²

Estudio de Mercado Inmobiliario

Para establecer el valor de venta se eligen testigos inmobiliarios de la zona con características similares al inmueble objeto de valoración: viviendas unifamiliares aisladas de 4 dormitorios y 3 baños.

Los testigos están referenciados a la fecha en la que se realiza este informe. Se utilizan testigos de códigos postales semejantes.

Viviendas 236 m2

REFERENCIA	SITUACIÓN	FECHA	TIPOLOGÍA	SUP. CONSTR. SUP. SOLAR	PRECIO OFERTA	VALOR UNITARIO	ANTIGÜEDAD/ CONTACTO
T1	 Camino El Raso 15 Santa Brígida C.P. 35310	19/07/17	Unifamiliar aislada 6d/4b	208 m2/ 440 m2	315.000 €	1.514 €/m2	30 años 928924643 API
T2	 Calle Maljurada Santa Brígida C.P. 35310	19/07/17	Unifamiliar aislada 4d/3b	275 m2/ 300 m2	373.000 €	1356 €/m2	10 años 928365542 API
T3	 Carretera de la Atalaya Santa Brígida C.P. 35310	19/07/17	Unifamiliar aislada 3d/2b	260 m2/ 560 m2	355.000 €	1.365 €/m2	12 años 928924862 API
T4	 Calle Princesa Guayarmina 37, Santa Brígida C.P. 35310	19/07/17	Unifamiliar aislada 5d/3b	254 m2/ 450 m2	350.000 €	1.378 €/m2	18 años 928925407 API
T5	 Calle Yuca, Santa Brígida C.P. 35310	19/07/17	Unifamiliar aislada 4d/4b	280 m2/ 400 m2	410.000 €	1.464 €/m2	17 años 928381243 API
T6	 Calle Segovia Santa Brígida C.P. 35310	19/07/17	Unifamiliar aislada 4d/4b	250 m2/ 411 m2	378.000 €	1.512 €/m2	12 años 928432050 API

_ Criterios y Factores de Homogeneización de Valores

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizan los coeficientes correctores establecidos en el Anexo II del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

En la siguiente tabla se resume la operación de homogeneización de los valores de los testigos elegidos en relación a la promoción más probable anteriormente definida según principio de mayor y mejor uso.

Homogeneización de Valores

CARACTERÍSTICAS	HIPÓTESIS DE CÁLCULO	COMPARABLES					
		T1	T2	T3	T4	T5	T6
ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	30% BUENO	10% BUENO	12% BUENO	18% BUENO	17% BUENO	12% BUENO
		0,805	0,945	0,9328	0,8938	0,9005	0,9328
LOCALIZACIÓN	EI REVENTÓN	IGUAL ZONA	IGUAL ZONA	IGUAL ZONA	IGUAL ZONA	IGUAL ZONA	IGUAL ZONA
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMERCIALIZACIÓN		A.P.I.	A.P.I.	A.P.I.	A.P.I.	A.P.I.	A.P.I.
		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
CALIDAD DEL INMUEBLE	BUENA	MUY BUENA	MUY BUENA	MUY BUENA	MUY BUENA	MUY BUENA	MUY BUENA
		1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
COEFICIENTE RESULTANTE		0,8412	0,9875	0,9748	0,9340	0,9410	0,9748
VALOR TESTIGO ESTUDIO DE MERCADO		1514 €/m2	1356 €/m2	1365 €/m2	1378 €/m2	1464 €/m2	1512 €/m2
VALOR TESTIGO HOMOGENEIZADO		1273,61	1339,08	1330,57	1287,08	1377,66	1473,86

Adoptando la media de valores de los comparables homogeneizados se establece el valor unitario medio para viviendas semejantes a las que se pudieran edificar en el terreno objeto de esta valoración, **1.347,00 €/m2** construido.

VALOR DEL INMUEBLE

VM = Valor del Inmueble en la hipótesis de edificio terminado

Superficie edificable sobre rasante 157,50 m2
Superficie edificable bajo rasante 78,75 m2

$$VM = 1.347,00 \text{ €} \times 232,25 \text{ m}^2 = 312.840,75 \text{ €}$$

Coste de la Ejecución de la Edificación

Para calcular el coste de construcción del edificio, se utilizan los baremos orientativos del C.O.A.G.C. actualizados a fecha del presente informe

$$Co = Cp \times Z \times M \times Ut \times Q \times P$$

Siendo:

Co Coste unitario orientativo
Cp Coste del prototipo medio provincial Cp año 2008 590,09 €/m2, actualizado junio 2017 IPC 8,7% = 641,43 €/m2
Z Coeficiente zonal Zona centro 1,00
M Coeficiente moderador S<500 1,05
Ut Coeficiente de uso y tipología Unifamiliar aislada 1,40
Bajo rasante viviendas unif. 0,65

Q	Coeficiente de calidad	Estándar	1,00
P	Coeficiente de ponderación	Otros	1,00

Co1	Coste unitario orientativo sobre rasante
Co2	Coste unitario orientativo bajo rasante

$$\text{Co1} = 641,43 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,40 \times 1,00 \times 1,00 = 942,90 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Co2} = 641,43 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,65 \times 1,00 \times 1,00 = 437,76 \text{ €/m}^2$$

El Presupuesto de ejecución de la edificación es

$$\text{P.E.} = (\text{Co1} \times \text{S1} \times \text{Cc}) + (\text{Co2} \times \text{S2} \times \text{Cc})$$

Siendo:

P.E.	Presupuesto de ejecución	
Co1	Coste unitario orientativo sobre rasante	942,90 €/m ²
Co2	Coste unitario orientativo bajo rasante	437,76 €/m ²
S1	Superficie total construida sobre rasante	157,50 m ²
S2	Superficie total construida bajo rasante	78,75 m ²
Cc	Coeficiente de complejidad	0,90

$$\text{P.E.} = (942,90 \times 157,50 \times 0,90) + (437,76 \times 78,75 \times 0,90)$$

$$\text{P.E.} = 164.682,31 \text{ €}$$

Otros Gastos Necesarios

Gastos de proyectos, dirección técnica de la obra, licencia, etc. Se estima un 22% del P.E.

$$\text{O.G.N.} = \text{P.E.} \times 22\% = 164.682,31 \times 22\% = 36.230,11 \text{ €}$$

Valor del terreno

$$\text{Vt} = \text{VM} - \text{P.E.} - \text{O.G.N.}$$

Siendo:

Vt	Valor del terreno	
VM	Valor del inmueble	312.840,75 €
P.E.C.	Presupuesto de ejecución	164.682,31 €
O.G.N.	Otros gastos necesarios	36.230,11 €

$$\text{Vt} = 312.840,75 - 164.682,31 - 36.230,11 = 111.928,33 \text{ €}$$

$$\text{Vt} = 111.928,33 \text{ €}$$

VALOR UNITARIO DE SUELO

Valor de suelo = Valor de parcela / Superficie parcela

Valor parcela = 111.928,33 €

Superficie parcela = 315,00 m²s

Vsuelo = 111.928,33 € / 315 m²

$$\text{Vsuelo} = 355,33 \text{ €/m}^2\text{s}$$

3.3.2 FINCA REGISTRAL N° 5.402

ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Para establecer el valor de venta se eligen testigos inmobiliarios de la zona con características similares al inmueble objeto de valoración: viviendas unifamiliares aisladas.

Los testigos están referenciados a la fecha en la que se realiza este informe. Se utilizan testigos de códigos postales semejantes.

Al valor de oferta se deduce el valor del suelo.

Viviendas 350 m2

REF.	SITUACIÓN	FECHA	TIPOLOGÍA	SUP. CONSTR./ SUP. PARCELA m2	PRECIO OFERTA €	VALOR EDIFIC/ VALOR SUELO €	VALOR UNITARIO EDIFICAC. €/m2	ANTIGÜEDAD/ CONTACTO
T1	 C/ Verol Alto 13 Santa Brígida C.P. 35310	19/07/17	Unifamiliar aislada 4d/3b	310 / 467	398.000	232.060,89 / 165.939,11	748,58	20 años 607928097 API
T2	 Pasaje Montebravo 15 Santa Brígida C.P. 35310	19/07/17	Unifamiliar aislada 4d/3b	320 / 500	420.000	242.335,00 / 177.665,00	757,29	35 años 928366273 API
T3	 Cuesta del Reventón Santa Brígida C.P. 35310	19/07/17	Unifamiliar aislada 4d/4b	350 / 504	480.000	300.913,68 / 179.086,32	859,75	40 años 928432046 API
T4	 Calle Yuca 10, Santa Brígida C.P. 35310	19/07/17	Unifamiliar aislada 5d/3b	320 / 450	450.000	290.105,50 / 159.898,50	906,58	32 años 928366273 Particular
T5	 Campo de Golf Bandama, Santa Brígida C.P. 35310	19/07/17	Unifamiliar aislada 4d/4b	350 / 1000	450.000	272.335,00 / 177.665,00	778,10	45 años 608649966 API
T6	 C/ Juan Bordes Santa Brígida C.P. 35310	19/07/17	Unifamiliar aislada 4d/3b	300 / 900	398.000	238.101,50 / 159.898,50	793,67	35 años 654152905 Particular

_ Criterios y Factores de Homogeneización de Valores

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizan los coeficientes correctores establecidos en el Anexo II del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Homogeneización del valor unitario de edificación

CARACTERÍSTICAS	INMUEBLE A VALORAR	COMPARABLES					
		T1	T2	T3	T4	T5	T6
ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	67% MEDIO	20% MEDIO	35% MEDIO	40% MEDIO	32% MEDIO	45% MEDIO	35% MEDIO
	0,4405	0,8800 TABLA 0,5006 HOMOG	0,7637 TABLA 0,5768 HOMOG	0,7200 TABLA 0,6118 HOMOG	0,7888 TABLA 0,5584 HOMOG	0,6737 TABLA 0,6539 HOMOG	0,7637 TABLA 0,5768 HOMOG
LOCALIZACIÓN	El REVENTÓN	IGUAL ZONA	IGUAL ZONA	IGUAL ZONA	IGUAL ZONA	MEJOR ZONA	IGUAL ZONA
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00
COMERCIALIZACIÓN		Particular	A.P.I.	A.P.I.	Particular	A.P.I.	Particular
		1,00	0,95	0,95	1,00	0,95	1,00
CALIDAD DEL INMUEBLE	MEDIO	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA	BUENA
		1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
COEFICIENTE RESULTANTE		0,5507	0,6028	0,6393	0,6143	0,7516	0,6345
VALOR TESTIGO ESTUDIO DE MERCADO		748,58 €/m2	757,29 €/m2	859,75 €/m2	906,58 €/m2	778,10 €/m2	793,67 €/m2
VALOR TESTIGO HOMOGENEIZADO		412,21	456,46	549,66	556,90	584,86	503,56

Adoptando la media de valores de los comparables homogeneizados se establece el valor unitario medio para la edificación, 510,99 €/m2

CALCULO DEL VALOR DEL INMUEBLE_ PLENO DOMINIO

Se adopta la superficie catastral de vivienda (352,00 m2c) y registral de parcela (1.333,00 m2s).

$352,00 \text{ m}^2\text{c} \times 510,99 \text{ €/m}^2\text{c} = 179.868,31 \text{ €}$ valor de la edificación

$1.333,00 \text{ m}^2\text{s} \times 355,33 \text{ €/m}^2\text{s} = 473.654,89 \text{ €}$ valor del terreno

VALOR DEL INMUEBLE 653.523,20 €

CÁLCULO DEL VALOR DE LA NUDA PROPIEDAD

Valor Usufructo Vitalicio

Es igual al 70% del valor total del bien (en pleno dominio) cuando el usufructuario tenga menos de 20 años de edad, disminuyendo un 1% a medida que aumenta la edad, con el límite mínimo del 10%.

Usufructo 89 – edad

Según documentación aportada, la edad del usufructuario a fecha actual es de 68 años.

Usufructo 89 – 68 = 21 %

Valor Nuda propiedad_ 79% Valor Inmueble (pleno dominio)

Valor usufructo= 0,21 X 653.523,20 =	137.239,87 €
Valor nuda propiedad = 0,79 X 653.523,20 =	516.283,33 €

3.4 ADVERTENCIAS

No se ha podido acceder a los inmuebles, no pudiéndose comprobar superficies ni estado de conservación.

Se ha considerado un estado medio de conservación de la vivienda.

El informe ha sido elaborado según documentación aportada por el solicitante.

3.5 CONDICIONANTES

Que las superficies reales coincidan con las que figuran en los datos aportados.

4. VALOR DE TASACIÓN

La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio.

El Valor de Tasación de la finca registral nº 5.406, situada en la calle Cuesta de los Alvarados s/nº, urbanización Los Alvarados, T.M. Santa Brígida, provincia de Las Palmas, a fecha 21 de julio de 2017, suponiendo que no existieran limitaciones legales ni servidumbres ni limitaciones al dominio ni protección, asciende a la cantidad de **CIENTO ONCE MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (111.928,33 €)**.

El Valor de Tasación del PLENO DOMINIO de la finca nº 5.402, situada en la calle Cuesta de los Alvarados nº 15, urbanización Los Alvarados, T.M. Santa Brígida, provincia de Las Palmas, a fecha 21 de julio de 2017, suponiendo que no existieran limitaciones legales ni servidumbres ni protección, asciende a la cantidad de **SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTITRES EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (653.523,20 €)**.

El Valor de Tasación, de la NUDA PROPIEDAD de la finca nº 5.402, situada en la calle Cuesta de los Alvarados nº 15, urbanización Los Alvarados, T.M. Santa Brígida, provincia de Las Palmas, a fecha 21 de julio de 2017, suponiendo que no existieran limitaciones legales ni servidumbres ni protección, asciende a la cantidad de **QUINIENTOS DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (516.283,33 €)**.

La validez de esta tasación es de seis meses a partir de la fecha de emisión.

Las Palmas de Gran Canaria, a 27 de julio de 2017

SAJNANI
PEREZ
VICTORIA
CRISTINA -
42863578L

Firmado digitalmente por
SAJNANI PEREZ VICTORIA
CRISTINA - 42863578L
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=SAJNANI PEREZ VICTORIA
CRISTINA - 42863578L,
sn=SAJNANI PEREZ,
givenName=VICTORIA
CRISTINA, c=ES,
serialNumber=IDCES-42863578L
Fecha: 2017.07.25 11:51:36
+01'00'

Fdo. Victoria Sajnani Pérez

RODA
MARQUEZ
JESUS MARIA
- 42806738N

Firmado digitalmente
por RODA MARQUEZ
JESUS MARIA -
42806738N
Fecha: 2017.07.25
11:53:58 +01'00'

Jesús M. Roda Márquez
Arquitectos

ANEXO DOCUMENTACIÓN

ESCRITURA DE:

FUNDACION

NUMERO CIENTO SESENTA Y SEIS. _____

En Las Palmas de Gran Canaria, a veintinueve de
Febrero del año dos mil. _____

Ante mi, JESUS TOLEDANO GARCIA, del Ilustre Colegio
de Las Palmas, Notario de esta Capital, _____

C O M P A R E C E N:

DON IGNACIO SINTES MARRERO, de nacionalidad Española,
mayor de edad, casado, Abogado, de esta vecindad,
domiciliado en la calle Agustín Millares, número 31,
con Documento de Identidad número 42.641.558-H. _____

DON MANUEL LOBO CABRERA, de nacionalidad Española,
mayor de edad, casado, de esta vecindad, domiciliados
en la calle Juan de Quesada, número 30, con Documento
de Identidad número 42.713.982-S. _____

DON DOMINGO BELLO CABRERA, de nacionalidad Española,
mayor de edad, casado, de la misma vecindad y domici-
lio que el anterior, con Documento de Identidad
número 42.446.486-D. _____

DON EDUARDO GALVAN RODRIGUEZ, de nacionalidad Española, mayor de edad, soltero, de la misma vecindad y domicilio que el anterior, con Documento de Identidad número 42.750.725-G._____

Y DON LUIS MAZORRA MANRIQUE DE LARA, de nacionalidad Española, mayor de edad, casado, de la misma vecindad y domicilio que el anterior, con Documento de Identidad número 42.743.165-B._____

I N T E R V I E N E N:

Don Ignacio Sintés Marrero, como Albacea-Contador-Partidor designado por el causante **DON LUCIO DE LAS CASAS HENRIQUEZ**, en su testamento, que se reseñará mas adelante._____

Don Manuel Lobo Cabrera, como Rector de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria._____

Don Domingo Bello Cabrera, como Presidente del Consejo Social de dicha Universidad._____

Don Eduardo Galván Rodríguez, como Secretario General de la indicada Univesidad._____

Y don Luis Mazorra Manrique de Lara, como Vicerrector de Estudiantes de la repetida Universidad, por no existir el cargo de Vice-Secretario en la repetida Universidad._____

Los cuatro últimos señores, se obligan justificar

oportunamente, los referidos cargos, donde fuere menester. _____

Y mediante asegurarme los comparecientes, la integra vigencia de los referidos cargos, tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de **CONSTITUCION DE FUNDACION** con sujeción a las disposiciones de la Ley 2/1998 de 6 de Abril, de Fundaciones Canarias, a cuyo efecto, _____

E X P O N E N:

I.- Que **DON LUCIO DE LAS CASAS HENRIQUEZ**, falleció, en esta Ciudad, de donde era vecino, el **28 de Enero de 1.999** n estado de soltero, careciendo de descendientes y ascendientes de clase alguno, habiendo ocurrido su óbito bajo testamento abierto que habia otorgado en esta Capital, ante el Notario don José Corbí Coloma, el primero de Abril de mil novecientos noventa y siete, bajo el número 615 de protocolo, por el cual, despues de determinar su naturaleza y filiación, dispuso, entre otras cosas que no intere-

san a este otorgamiento. lo siguiente:_____

"SEGUNDA.- Lega a don Fidel-Jesús Hernández Henríquez, hijo de su sobrina Tomasa Henríquez de Las Casas, el usufructo vitalicio del chalet donde habita el testador, sito en el Monte Lentiscal, Cuesta Alvarados, número 15, del término municipal de Santa Brigida._____

TERCERA.- Consigna el otorgante, que siendo el único superviviente de los hijos de sus dichos padres, desea constituir una institución que se haga cargo, a su fallecimiento de todo cuanto integra su patrimonio para que, con sus beneficios e intereses, pueda remediar en algo las carencias de otras personas necesitadas que deseen cursar estudios._____

A tal fin, dispone la creación de la Entidad Benefica denominada "**FUNDACION LUCIO DE LAS CASAS**" regida por un Consejo de Administración constituido por el señor Rector de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, como Presidente; por el Presidente del Consejo Social de dicha Universidad, como Vice-Presidente; por un Secretario y un Vice-Secretario o Segundo Secretario, que serán de la indicada Universidad._____

Este Consejo, por unanimidad, podrá disponer de

cuantas rentas se produzcan en dicho Patrimonio, así como de los intereses de las Cuentas que figuren a nombre del testador._____

Sin perjuicio de lo establecido en las Leyes, no podrán venderse ni cederse ninguno de los bienes de dicho Patrimonio, excepto aquellos que por su deterioro o inutilidad aconsejen su sustitución o eliminación. Si se podrá disponer, a juicio del Consejo, de cuantos beneficios produzca el mismo. También podrá acrecentarse dicho Patrimonio si a juicio del Consejo se considerase oportuno acumular sus beneficios al capital por circunstancias especiales, y con ello acrecentar al propio tiempo resultados._____

Los fines principales de la Fundación serán: conceder Becas a aquellos alumnos que a juicio del Consejo, por su poca capacidad económica y méritos docentes quieran, iniciar estudios universitarios. También podrá el Consejo, dentro de sus amplias facultades, destinar tales beneficios a necesidades perentorias de la Universidad._____

.....QUINTA.- Igualmente dispone que el empleado del otorgante llamado don Miguel-Angel Guerra Izquierdo, titular del Documento de Identidad número 43.257.220-Q, continúe trabajando en la casa donde habita el testador y como empleado de la referida Fundación.-

.....SEPTIMA.- Designa Albacea-Contador-Partidor, con las mas amplias facultades legales, incluso la entrega de legado, y en especial para que constituya la referida Fundación Benefica, al Letrado del Ilustre Colegio de Las Palmas, don Ignacio Sintés Marrero, a quien prorroga el plazo legal hasta obtener la inscripción de la referida Fundación en los registros correspondientes.-"._____

Copia autorizada del referido testamento, en unión de los certificados de Defunción y del Registro General de Actos de Ultima Voluntad, se obligan a acompañar a las copias autorizadas que de la presente se expidan, donde fuere menester._____

A efectos aclaratorios, se hace constar, además, que la edad de usufructuario reseñado en dicho testamento es la de cuarenta y nueve años._____

II.- Que los bienes quedados al óbito del referido causante, son los siguientes:_____

a).- **URBANA: TROZADA DE TERRENO o SOLAR**, situado

donde llaman **EL REVENTON y LA GUIRRA**, en el Monte Lentiscal, del término municipal de **SANTA BRIGIDA**, que linda: por el Sur o frontis, con el camino que baja al Reventón, en una línea de treinta y un metros; al Norte o espalda, en otra línea de igual longitud con terrenos de don José Alvarado Rodriguez; por el Naciente, en la longitud de veinte metros, con solar de don Andrés Alvarado Franchy; y al Poniente o izquierda, con terrenos de don Policarpo Rivero Sánchez y don Joaquín Estrada Monzón en una línea de veintiun metros. Ocupa una superficie de seiscientos treinta metros cuadrados.-----

Su valor, de la Nuda Propiedad: 9.639.000,00 Ptas,
equivalentes a 57.931,56 Euros.-----

TITULO.- Dicha finca se formó por agrupación de dos que habia adquirido el causante, una por compra a don Francisco Rodriguez Ramirez, mediante escritura otorgada en esta Ciudad, ante el Notario don Juan Zabaleta Corta, el diecinueve de Septiembre de mil novecientos cuarenta y nueve, bajo el número 2.717 de

protocolo; y la otra por compra a don Joaquín Estrada Monzón y don Policarpo Rivero Sánchez, mediante otra escritura otorgada en esta Capital, ante el citado Notario señor Zabaleta Corta, el veinticinco de Noviembre de mil novecientos cuarenta y nueve, bajo el número 3.487 de protocolo. Habiendose formalizado la referido Agrupación, en la propia escritura últimamente citada, inscrita en el Registro de la Propiedad en el Tomo 114 de Santa Brígida, folio 78, finca número 5.401 e inscripción 1ª.-----

b).- **URBANA: TROZO DE VIÑA**, situado donde llaman **EL REVENTON**, en el **MONTE LENTISCAL**, del término municipal de **SANTA BRIGIDA**, que linda: por el Sur, con terrenos de don Lucio de las Casas Henriquez; y por los demás puntos cardinales, con la finca de donde se segregó la presente. Mide de Naciente a Poniente, treinta y un metros; de Sur a Norte, por su lindero Poniente, veinte y dos metros lineales y por el Naciente, veinte y tres, en total setecientos tres metros cuadrados.-----

Su valor, de la Nuda Propiedad: 10.755.900,00 Ptas,
equivalentes a 64.644,26 Euros.-----

TITULO.- La adquirió el referido causante, por compra a don José Alvarado Rodríguez, mediante escritura

otorgada en esta Ciudad, ante el Notario don José Jaimez Medina, el once de Septiembre de mil novecientos cincuenta y uno, bajo el número 1.698 de protocolo, inscrita en el Registro de la Propiedad en el folio 95 del Tomo 109 de Santa Brigida, finca número 5.163 e inscripción 1ª._____

c).- **URBANA: CASA CHALET con terreno anejo**, donde llaman **LA GUIRRA**, pago del **MONTE LENTISCAL**, término de **SANTA BRIGIDA**, ocupa mil trescientos treinta y tres metros cuadrados, y linda: al Sur, con camino del Reventón a donde tiene su frontis; Norte o espalda, terrenos de don José Alvarez Rodriguez; Naciente o derecha, casa de don Rafael Nieves; y Poniente o izquierda, terrenos de don Joaquín Estrada Monzón y don Policarpo Rivero Sánchez. De la indicada superficie unos doscientos metros cuadrados corresponden a la edificación._____

Su valor, de la Nuda Propiedad: 26.785.600,00 Ptas, equivalentes a 160.984,70 Euros._____

TITULO.- La adquirió el repetido causante, en cuanto

a una mitad indivisa, en virtud de escritura de agrupación y obra nueva, otorgada en esta Ciudad, el 12 de Mayo de 1.956, ante el Notario don Juan Zabaleta Corta, que causó la inscripción 1ª en el Tomo 1296, Libro 114, folio 79; y en cuanto a la mitad indivisa restante, por compra a los conyuges don José Torivio de las Casas Henriquez y doña Josefa Gayoso Vazquez, mediante escritura otorgada en esta Ciudad, ante el Notario don Ramón Risueño Catalán, el veintinueve de Agosto de mil novecientos sesenta, bajo el número 2.790 de protocolo, inscrita en el Registro de la Propiedad en el Tomo 114, Foliol 80 vto, finca número 5.402 e inscripción 3ª._____

d).- **RUSTICA: TROZO DE TERRENO** situado en **LA GUIRRA**, barrio del Monte, término municipal de **SANTA BRIGIDA**, que linda: al Sur, en quince metros con el camino del Reventón; Norte, en igual extensión, con terrenos de don José Alvarado Rodriguez; al Naciente, en veintiún metros lineales, con la finca antes descrita; y al Poniente, en igual longitud, con parcela propiedad de don Policarpo Rivero Sánchez. Ocupa una superficie de trescientos quince metros cuadrados._____

Su valor, de la Nuda Propiedad: 4.819.500,00 Ptas,
equivalentes a 28.965,78 Euros._____



COPIA SIMPLE

NUMERO TRES MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO. _____

En Las Palmas de Gran Canaria, a cinco de Julio del
año dos mil uno. _____

Ante mi, JESÚS TOLEDANO GARCIA, del Ilustre Colegio
de las Islas Canarias, Notario de esta Capital, _____

COMPARECE N:

DON IGNACIO SINTES MARRERO, de nacionalidad Española,
mayor de edad, casado, Abogado, de esta vecindad,
domiciliado en la calle Agustín Millares, número 31,
con Documento de Identidad número 42.641.558-H. _____

DON MANUEL LOBO CABRERA, de nacionalidad Española,
mayor de edad, casado, de esta vecindad, domiciliados
en la calle Juan de Quesada, número 30, con Documento
de Identidad número 42.713.982-S. _____

DON DOMINGO BELLO CABRERA, de nacionalidad Española,
mayor de edad, casado, de la misma vecindad y domici-
lio que el anterior, con Documento de Identidad
número 42.446.486-D. _____

DON EDUARDO GALVAN RODRIGUEZ, de nacionalidad Españo-
la, mayor de edad, soltero, de la misma vecindad y _____

domicilio que el anterior, con Documento de Identidad número 42.750.725-G._____

Y DON LUIS MAZORRA MANRIQUE DE LARA, de nacionalidad Española, mayor de edad, casado, de la misma vecindad y domicilio que el anterior, con Documento de Identidad número 42.743.165-B._____

INTERVIENEN en el mismo concepto en que lo hicieron en la escritura que por la presente se aclara._____

Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de

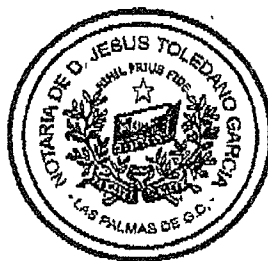
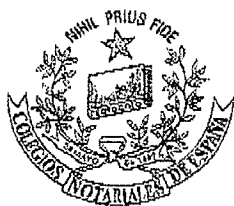
ACLARATORIA DE OTRA DE CONSTITUCION DE FUNDACIÓN, a cuyo efecto._____

EXPONEN:

I.- Que por escritura otorgada en esta Ciudad, ante el Notario autorizante, el veintinueve de Febrero del año dos mil, bajo el número 166 de protocolo, se formalizó la constituyó la "FUNDACION CANARIA LUCIO DE LAS CASAS"._____

II.- Que en la escrita citada en el antecedente anterior, se consignó que el causante DON LUCIO DE LAS CASAS HENRIQUEZ, habia fallecido el 28 de Enero de 1.999, cuando en realidad el mismo habia fallecido el 28 de Enero de 1.998._____

III.- Que en la propia escritura citada en el antece-



dente I) de la presente, se aportaron a dicha Fundación, diversos bienes, entre ellos la Nuda Propiedad de los descritos bajo las letras a), b), c) y d) del antecedente II) de dicho instrumento, no consignándose en la misma el titular del Usufructo vitalicio de los mismos, el cual, según el testamento de **DON LUCIO DE LAS CASAS HENRIQUEZ**, titular de los bienes aportados, corresponde, por legado dispuesto por dicho causante en el citado testamento, a **DON FIDEL-JESÚS HERNÁNDEZ HENRIQUEZ**, hijo de doña Tomasa Henriquez de las Casas, sobrina del señor de las Casas Henriquez.

IV.- Que el valor consignado en el antecedente II) de la citada escritura, a los bienes inmuebles aportados a la mencionada Fundación, así como el del **MOBILIARIO** reseñado bajo la letra i) del citado antecedente, no son los correctos, los cuales, según certificación (que dejo unida a esta matriz) expedida por don Fernando Luis Ojeda Gómez, Arquitecto Técnico Colegiado, con firma y rubrica que considero legítimas,

y de una relación (que dejo igualmente unida a esta matriz), extendida en cinco folios de papel común, escritos tan solo por una sola de sus caras, suscritos por el Ingeniero Industrial don Nicolás Díaz Saavedra Zerolo, con firmas y rubricas que considero legítimas, el veintiocho de Junio del corriente año, son los siguientes:_____

Valor de la Nuda Propiedad del descrito bajo la letra a): 9.639.296,00 Ptas, equivalentes a 57.933,34 Euros._____

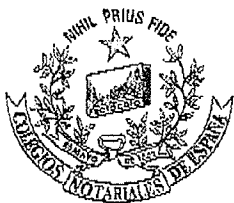
Valor de la Nuda Propiedad del descrito bajo la letra b): 10.756.230,00 Ptas, equivalentes a 64.646,24 Euros._____

Valor de la Nuda Propiedad del descrito bajo la letra c): 26.797.682,00 Ptas, equivalentes a 161.057,31 Euros._____

Valor de la Nuda Propiedad del descrito bajo la letra d): 4.819.648,00 Ptas, equivalentes a 28.966,67 Euros._____

Valor del bien descrito bajo la letra e): 91.492.- 206,00 Ptas, equivalentes a 549.879,23 Euros._____

Y el valor del MOBILIARIO reseñado bajo la letra i) es el de 3.200.050,00 Ptas, equivalentes a 19.232,69 Euros._____



Por consecuencia de dichos nuevos valores, el valor total de lo aportado a la indicada Fundación, es el de **DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTAS SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTAS NOVENTA Y UNA PESETAS**, equivalentes a 1.396.631,87 EUROS y no el consignado en la Clausula SEGUNDA del repetido instrumento.-----

V.- Que al redactarse el Artículo 8º de los Estatutos incorporados a la escritura que por la presente se aclara, no se hizo correctamente, por lo que sustituyen la redacción del mismo, por la siguiente:-----

"Art. 8º.- El Patronato estará compuesto, por los miembros o patronos siguientes:-----

- Presidente: El Rector de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.-----

- Vicepresidente: El Presidente del Consejo Social de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.-----

- Secretario: El Secretario General de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.-----

- Vicesecretario: El Vicesecretario de la Universidad

de Las Palmas de Gran Canaria, o en su defecto, el Vicerrector de Estudiantes.-".-----

VI.- Que en la repetida escritura que por la presente se aclara, se omitió igualmente consignar el primer programa de actuación de la Fundación, el cual consta en un solo folio de papel común, suscrito por los comparecientes, que me entregan y dejo unida a esta matriz de la que queda formando parte integrante.--

VII.- Y llevando a cabo lo que tienen decidido, según intervienen,-----

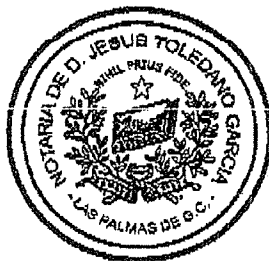
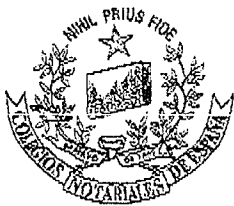
O T O R G A N:

Que aclaran y rectifican la escritura reseñada en el antecedente I) de la anterior parte expositiva, en el sentido expuesto en los antecedentes II), III), IV), V) y VI) de la misma parte expositiva, solicitando del señor Registrador, así lo haga constar en los libros a su digno cargo.-----

Así lo dicen y otorgan ante mi, según actúan.-----

Hechas las advertencias del Reglamento del Registro, en especial las obligaciones de inscribir esta escritura en el Registro correspondiente y las de la Ley sobre incompatibilidades.-----

Asímismo hago las advertencias y reservas legales y en particular y a efectos fiscales advierto de las



obligaciones y responsabilidades que incumben a los comparecientes en su aspecto material, formal y sancionador y de las consecuencias de toda índole que se derivarian de la inexactitud de sus declaraciones._____

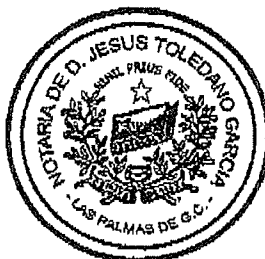
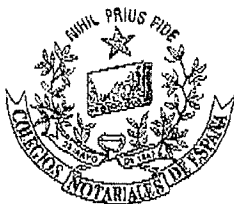
Permitida por mi el Notario la lectura de la presente escritura a los comparecientes, la encuentran conforme, se ratifican en su contenido y firman._____

De que me acreditan su personalidad con los documentos reseñados en la comparecencia, y en general de todo lo consignado en esta escritura, extendida en cuatro folios de papel exclusivo para documentos Notariales, números 3T4396465, los dos siguientes en orden correlativo y el del presente, yo, el Notario, que signo y firmo, doy fé.-Siguen las firmas y rubricas de los comparecientes.-Signado J. Toledano.-Rubricado y sellado._____

NOTA.-El mismo día de su otorgamiento he puesto la correspondiente nota de RECTIFICACIÓN Y ACLARACIÓN, en la escritura objeto de la presente.- Doy fé.-

Toledano.-Rubricado.

DOCUMENTOS UNIDOS

**COPIA SIMPLE**

NUMERO CINCO MIL DOCE. _____

En Las Palmas de Gran Canaria, a veintisiete de
Septiembre del año dos mil uno. _____

Ante mí, JESÚS TOLEDANO GARCIA, del Ilustre Colegio
de las Islas Canarias, Notario de esta Capital, _____

C O M P A R E C E:

DON FERNANDO-LUIS OJEDA GÓMEZ, mayor de edad, casado,
Arquitecto Técnico, de esta vecindad, domiciliado en
la Plaza Fuente Luminosa, número 4, con Documento de
Identidad número 27.887.591-E. _____

INTERVIENE en su propio nombre y derecho, y tiene, a
mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar
la presente escritura de **COMPLEMENTO DE OTRA**, a cuyo
efecto, _____

DICE Y OTORGA:

Que complementa la valoración efectuado por el
compareciente, que se encuentra incorporada a la
escritura de Aclaratoria de Otra de Constitución de
Fundación, otorgada en esta Ciudad, ante el Notario
autorizante, el cinco de Julio del corriente año,

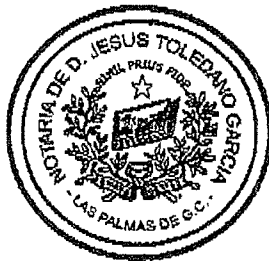
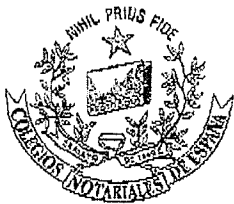
bajo el número 3.618 de protocolo, en el sentido de hacer constar que en la citada valoración, donde consignó "Considerando que al fallecimiento de D. Lucio de las Casas Henriquez, D. José Toribio de las Casas Henriquez tiene una edad de cuarenta y nueve años, y estimando una longevidad de noventa años hasta su fallecimiento, se determinará la nuda

propiedad de la siguiente manera:", debe entenderse consignado "Considerando que al fallecimiento de D. Lucio de las Casas Henriquez, D. Fidel-Jesús Hernández Henriquez, tiene una edad de cuarenta y nueve años, y estimando una longevidad de noventa años hasta su fallecimiento, se determinará la nuda propiedad de la siguiente manera:"._____

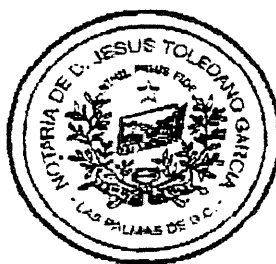
Así lo dice y otorga ante mí._____

Permitida por mí el Notario la lectura de la presente escritura al compareciente, 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 de todo lo consignado en esta escritura, extendida en el presente y único folio de papel exclusivo para documentos Notariales, yo, el Notario, que signo y firmo, doy fé.-----



NOTA.-El mismo día de su otorgamiento he puesto la correspondiente nota de COMPLEMETACIÓN, en la escritura objeto de la presente.- Doy fé.-Toledano.- Rubricado.



NUMERO SEIS MIL CINCO. _____

En Las Palmas de Gran Canaria, a quince de Noviembre
del año dos mil dos. _____

Ante mí, JESÚS TOLEDANO GARCIA, del Ilustre Colegio
de las Islas Canarias, Notario de esta Capital, con
residencia en la Ciudad de la fecha, _____

C O M P A R E C E N:

DON IGNACIO SINTES MARRERO, de nacionalidad Española,
mayor de edad, casado, Abogado, de esta vecindad,
domiciliado en la calle Agustín Millares, número 31,
provisto de Documento Nacional de Identidad número
42.641.558-H. _____

DON MANUEL LOBO CABRERA, de nacionalidad Española,
mayor de edad, casado, de esta vecindad, domiciliados
en la calle Juan de Quesada, número 30, provisto de
Documento Nacional de Identidad número 42.713.982-
S. _____

DON DOMINGO BELLO CABRERA, de nacionalidad Española,
mayor de edad, casado, de la misma vecindad y domici-
lio que el anterior, provisto de Documento Nacional

de Identidad número 42.446.486-D.

DON EDUARDO GALVAN RODRIGUEZ, de nacionalidad Española, mayor de edad, soltero, de la misma vecindad y domicilio que el anterior, provisto de Documento Nacional de Identidad número 42.750.725-G.

Y DON LUIS MAZORRA MANRIQUE DE LARA, de nacionalidad Española, mayor de edad, casado, de la misma vecindad y domicilio que el anterior, provisto de Documento Nacional de Identidad número 42.743.165-B.

INTERVIENEN en el mismo concepto en que lo hicieron en la escritura que por la presente se aclara. Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de **ACLARATORIA Y COMPLEMENTO DE OTRA**, a cuyo efecto,

EXPONEN:

I.- Que por escritura otorgada en esta Ciudad, ante el Notario autorizante, el veintinueve de Febrero del año dos mil, bajo el número 166 de protocolo, aclarada y complementada por otras dos otorgadas igualmente en esta Capital, ante el Notario autorizante, el cinco de Julio y veintisiete de Septiembre del año dos mil uno, bajo los números 3.618 y 5.012 de protocolo, se constituyó la **"FUNDACIÓN CANARIA LUCIO DE LAS CASAS"**.

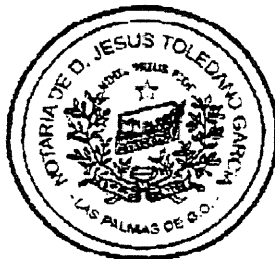


II.- Que en dicha escritura, el compareciente, DON IGNACIO SINTES MARRERO, como Albacea-Contador-Partidor designado por el causante DON LUCIO DE LAS CASAS HENRIQUEZ, aportó a la citada Fundación, la NUDA PROPIEDAD de los bienes descritos bajo las letras a), b), c) y d) del antecedente II) de la primera de las citadas escrituras, y el PLENO DOMINIO de los restantes descritos en el mismo antecedente, por su valor de DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTAS SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTAS NOVENTA Y UN PESETAS, equivalentes a 1.396.631,87 EUROS, cuando en realidad debió consignarse y debe entenderse por aportado a la indicada Fundación, conforme a lo dispuesto por el causante señor de las Casas Henriquez, en su testamento, la NUDA PROPIEDAD del bien descrito bajo la letra c) del antecedente II) de la primera escritura citada en el antecedente anterior, y el PLENO DOMINIO de los descritos bajo las letras a), b), d), e), f), g) y h) del mismo antecedente, y de los consignados en las dos tasaciones, que me entregan y dejo unidas

a esta matriz de la que quedan formando parte integrante, extendidas, cada una de ellas, en cinco folios de papel común, escritas tan solo por una sola de sus caras y suscritas por el Ingeniero Industrial don Nicolás Díaz-Saavedra Zerolo, con firmas y rubricas que considero legítimas, el veintiocho de Junio del año dos mil uno y dieciocho de Octubre del corriente año (referidas la primera a diversos bienes muebles y la otra a un vehículo), por su valor total de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTAS CUATRO PESETAS, equivalentes a 1.503.386,73 Euros. _____

Por lo dicho anteriormente, y conforme a la certificación expedida por el Arquitecto Técnico Colegiado don Fernando Luis Ojeda Gómez, unida a la indicada escritura otorgada en esta Ciudad, el cinco de Julio del año dos mil uno, el valor de los bienes inmuebles, así como el del MOBILIARIO y el VEHICULO reseñados en las tasaciones anteriormente aludidas, son los siguientes: _____

- Valor del descrito bajo la letra a): 16.337.790,00 Ptas, equivalentes a 98.192,10 Euros. _____
- Valor del descrito bajo la letra b): 18.230.899,00 Ptas, equivalentes a 109.569,91 Euros. _____



- Valor de la Nuda Propiedad del descrito bajo la letra c): 26.797.682,00 Ptas, equivalentes a 161.-057,31 Euros._____
 - Valor del descrito bajo la letra d): 8.168.895,00 Ptas, equivalentes a 49.096,05 Euros._____
 - Valor del descrito bajo la letra e): 91.492.206,00 Ptas, equivalentes a 549.879,23 Euros._____
 - El valor del MOBILIARIO referido anteriormente: 3.350.050,00 Ptas, equivalentes a 20.134,21 Euros.---
 - Y el valor del VEHICULO referido anteriormente: 90.103,00 Ptas, equivalentes a 541,53 Euros._____
- III.- Y llevando a cabo lo que tienen decidido, según intervienen,_____

O T O R G A N:

PRIMERO.- Que aclaran y rectifican las escrituras reseñadas en el antecedente I) de la anterior parte expositiva, en el sentido expuesto en el antecedente II) de la misma parte expositiva, solicitando del señor Registrador de la Propiedad, así lo haga constar en los libros a su digno cargo._____

2919778DS5021N0001QS

100.000000

358

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 19 de Julio de 2017

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

2919770DS5021N0001ZS

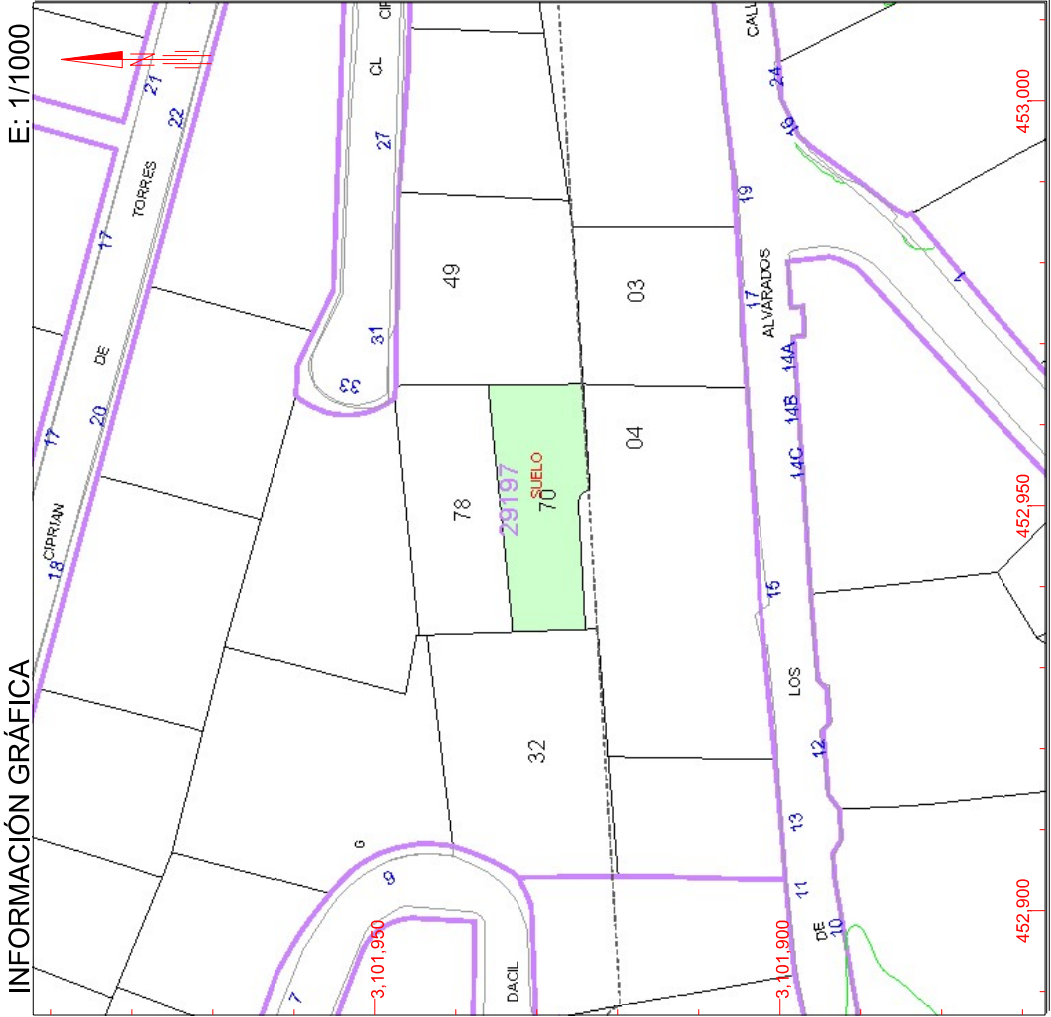
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL PRINCESA DACIL Es:1 Pl:00 Pt:01	
35310 SANTA BRIGIDA [LAS PALMAS]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
CL PRINCESA DACIL	
SANTA BRIGIDA [LAS PALMAS]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
--	317 Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA



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 , 19 de Julio de 2017

453,000 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

2919704DS5021N0001US

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL CUESTA ALVARADOS LOS 15	
35310 SANTA BRIGIDA [LAS PALMAS]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1950
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	352

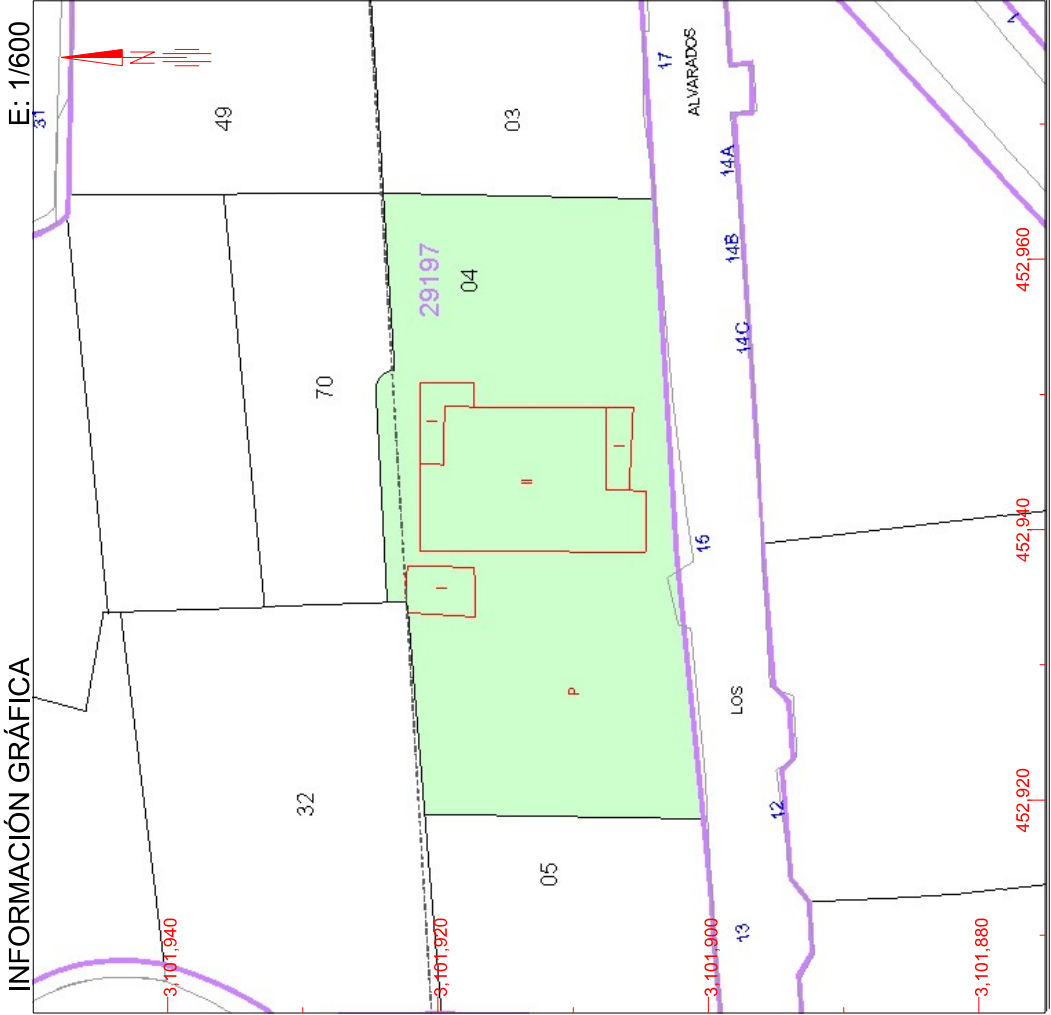
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
CL CUESTA ALVARADOS LOS 15	
SANTA BRIGIDA [LAS PALMAS]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
352	953 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1	00	01	18
VIVIENDA	1	00	02	180
VIVIENDA	1	01	01	154

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

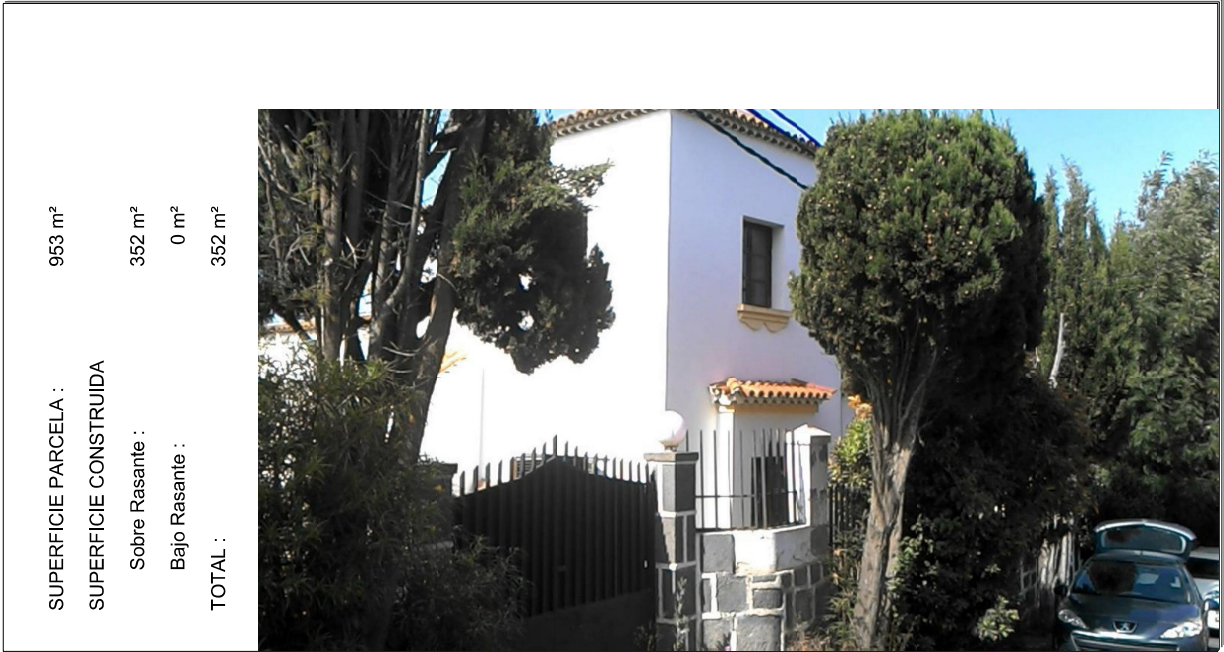
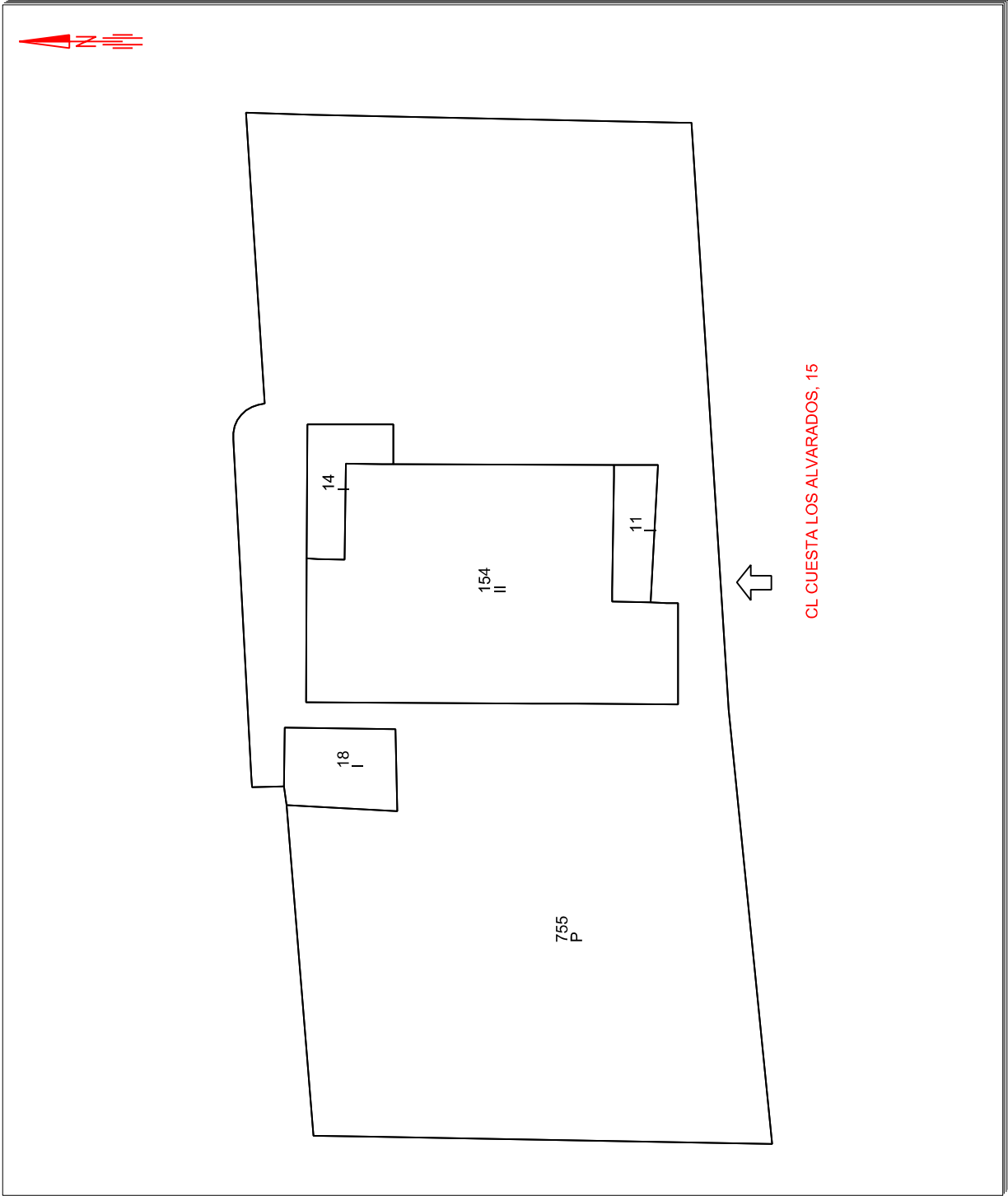
Miércoles , 12 de Julio de 2017

452,960 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

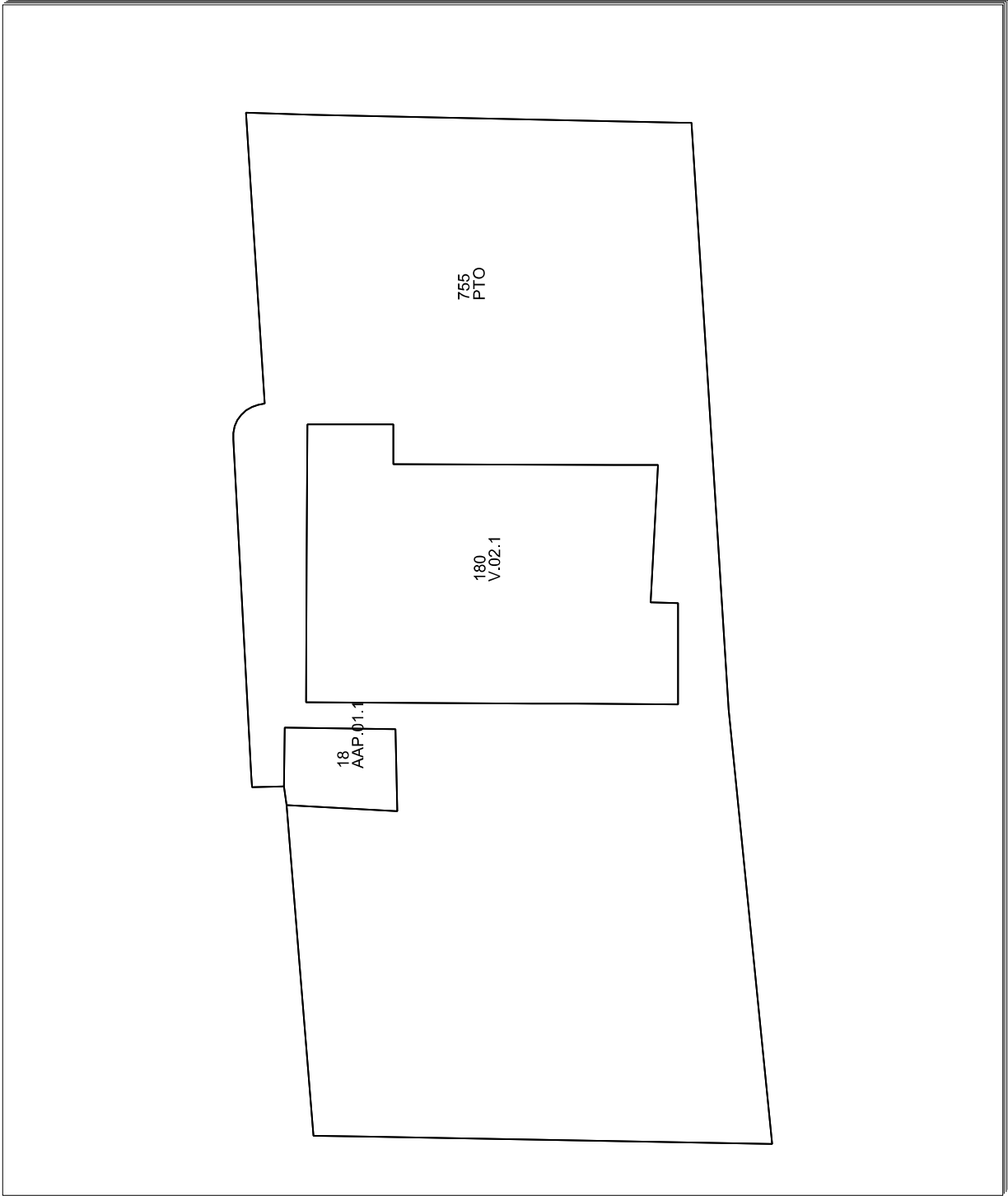
CL CUESTA ALVARADOS LOS, 0015. SANTA BRIGIDA [Las Palmas]

12 de julio de 2017 13:46



CL CUESTA ALVARADOS LOS, 0015. SANTA BRIGIDA [Las Palmas]

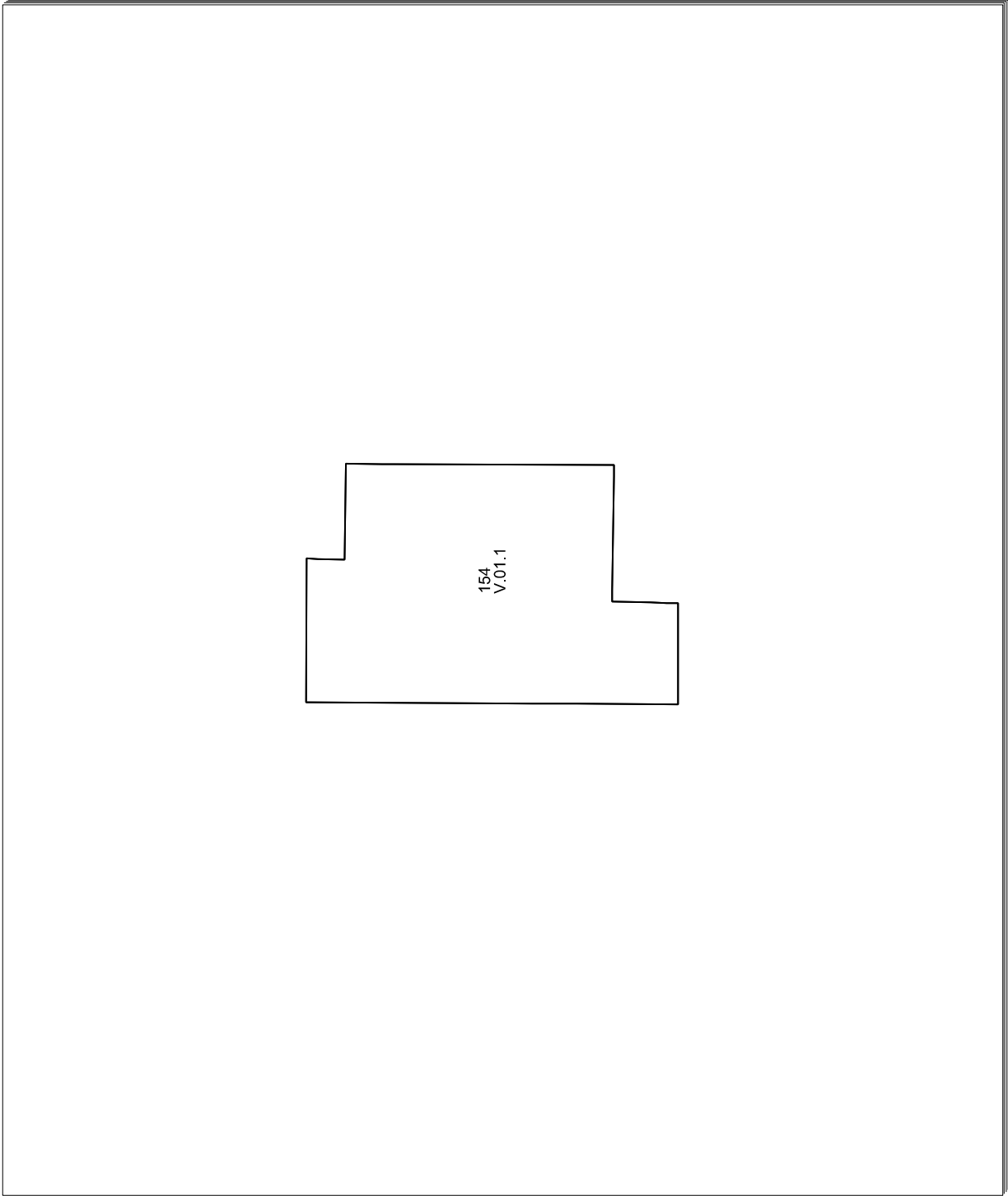
12 de julio de 2017 13:46



SUPERFICIE PARCELA : 953 m²		
SUPERFICIES SEGÚN USOS		
Código	Sup. en m²	Descripción
AAP.01.1	18	APARCAMIENTO
V.02.1	180	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	198	
SUPERFICIES GRÁFICAS		
Código	Sup. en m²	Descripción
AAP.01.1	18	APARCAMIENTO
PTO	755	PATIO
V.02.1	180	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	953	

CL CUESTA ALVARADOS LOS, 0015. SANTA BRIGIDA [Las Palmas]

12 de julio de 2017 13:46



SUPERFICIE PARCELA : 953 m²		
SUPERFICIES SEGÚN USOS		
Código	Sup. en m²	Descripción
V.01.1	154	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	154	
SUPERFICIES GRÁFICAS		
Código	Sup. en m²	Descripción
V.01.1	154	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	154	

Planeamiento Vigente



CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 19/07/2017

Mapa de situación

Isla: Gran Canaria

Ámbito: Santa Brígida



Categoría y subcategoría del suelo

SUCU	Suelo Urbano Consolidado	SUSNO	Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado	SRPAG	Suelo Rústico de Protección Agraria
SUNCU	Suelo Urbano no Consolidado	SRPN	Suelo Rústico de Protección Natural	SRPF	Suelo Rústico de Protección Forestal
SUSO	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado	SRPP	Suelo Rústico de Protección Paisajística	SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural

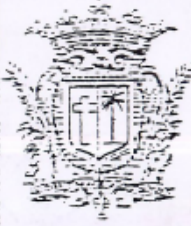
Estado de tramitación

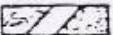
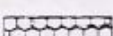
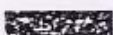
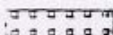
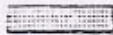
Aprobación Definitiva de Normas Subsidiarias de Santa Brígida publicado el 06/06/1990 en el BOC 70/90 y el 14/12/1990 en el BOP

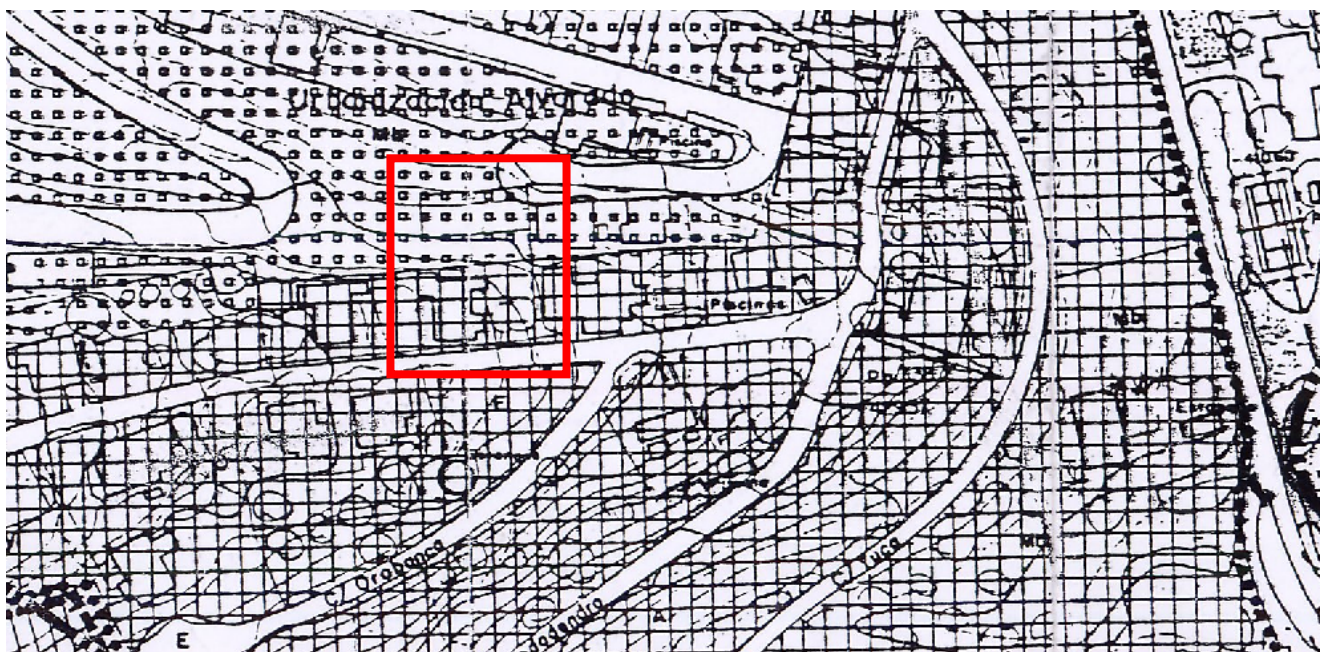
Clasificación y categorización del suelo

Clasificación: Suelo urbano

Categoría: Suelo urbano consolidado

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES		
SANTA BRIGIDA		
PLANOS DE ORDENACION		15
CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO		
ESCALA 1:2000	ESCALA GRAFICA 0 50 100 mts.	FECHA FEBRERO 1989

	RED VIARIA Y PROTECCION	Orden Departamental de 10 JUN. 1987... Las Palmas de Gran Canaria 09 JUN 1987 12.11.88 LA PALMA DE GRAN CANARIA					
	PRESAS						
	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO						
	<table border="1"> <tr><td>E</td><td>ESCOLAR</td></tr> <tr><td>D</td><td>DEPORTIVO</td></tr> <tr><td>S</td><td>SOCIAL</td></tr> </table>		E	ESCOLAR	D	DEPORTIVO	S
E	ESCOLAR						
D	DEPORTIVO						
S	SOCIAL						
	SUELO URBANO	P.E.R.I. - UA					
	ORDENANZA CIUDAD JARDIN 1						
	ORDENANZA CIUDAD JARDIN 2 (EN NUCLEO DISPERSO)						
	ORDENANZA CIUDAD JARDIN 3 (R LATERAL A 2-mts)						
	ORDENANZA EDIFICACION ABIERTA						
	ORDENANZA EDIFICACION ENTREMEDIANERAS						
	ORDENANZAS PARTICULARES DE LA URBANIZACION						
	ESPACIOS LIBRES						



ARTICULO 11.1. ORDENANZA 1
CIUDAD JARDIN 1

11.1.1. Definición.

Viviendas unifamiliares, pareadas o exentas situadas en áreas consolidadas o en zonas planteadas como futuro desarrollo de la Ciudad (sectores residenciales de suelo urbanizable).

Se admite la ejecución de grupos de viviendas, siempre que además del resto de las condiciones específicas de la ordenanza en número de viviendas no sea superior al que resultase de dividir la superficie de la parcela sobre la se va a actuar por la superficie exigida como parcela mínima.

Cuando la ordenación propuesta precise de la apertura de vías interiores de acceso a las viviendas será preceptiva la previa tramitación de un Estudio de Detalle que regule la ordenación volumétrica propuesta.

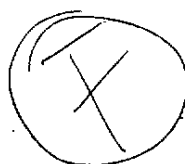
Su localización queda reflejada en los planos de ordenación.

- **Parcela mínima.** La parcela mínima será de 400 m² para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral existente, si es menos de 400 m², en el momento de aprobación de las presentes Normas. En el caso de adosar 2 viviendas se tendrá que actuar sobre una superficie mínima de 800 m².

11.1.2. Condiciones de volumen.

- **Alineación exterior:** Deberá marcarse mediante el cerramiento de parcela.

Las alineaciones exteriores vienen reflejadas en los planos de ordenación.



- **Retranqueos:** El retranqueo a calle o lindero principal será de 4 metros. El retranqueo mínimo al resto de los linderos será de 3,50 metros.

Cuando la edificación se proyecte en cuerpos separados en una misma parcela deberán respetarse entre ellos una separación a linderos con obligatoriedad de crear fachadas a dichos espacios de separación.

- **Superficie ocupable máxima de parcela:** La ocupación máxima incluyendo las edificaciones secundarias será del 25%.

Al menos el 60% de las superficies de parcela libre de edificación deberá ajardinarse.

- **La altura de la edificación:** Será de dos plantas sobre rasante, con posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta, siendo la altura máxima a la cara inferior del forjado de cubierta de 7,00 metros medida según el Artículo 5.6.2. de estas Normas, y la pendiente máxima de faldón de cubierta será de 35°.

- Se permite la construcción de cuerpos salientes sobre el plano de cubierta con el objeto de que dichas construcciones permitan la existencia de huecos de iluminación y ventilación verticales en las fachadas.

Estos cuerpos salientes podrán tener hasta un 25% de la longitud de la fachada y una altura máxima de 1 metro.

La altura máxima de la línea de cumbrera de la cubierta de la edificación será de 10,00 metros.

- **Edificación bajo rasante:** Se autoriza la construcción de semisótanos y sótanos, estos últimos con la condición de que se dediquen a cuartos de máquinas, trasteros, aljibes, bodegas y garajes.
- **Superficie máxima construible:** Será la resultante de aplicar los anteriores parámetros.

Edificaciones secundarias.

No se permitirán garajes, pabellones o cualquier otro tipo de edificación complementaria fuera del cuerpo del edificio principal o en las zonas de retranqueo.

En el caso de que el terreno disponga de una pendiente superior a 20° podrá autorizarse la construcción del garaje en fachada, siempre y cuando no ocupe más de 1/4 de la longitud de la misma y con un fondo de 6,00 metros.

En solares de longitud de fachada inferior a 16,00 metros se podrá construir un único garaje con un frontis de 5,00 metros de ancho y fondo igual al anterior.

En caso de que la pendiente sea negativa con respecto a la calle, el muro resultante del cerramiento de fondo y lateral del garaje no podrá disponer de tramos superiores a 3,00 metros medidos en vertical, debiendo llevar un tratamiento de piedra laja o similar. La cubierta será de tejas.

En caso de agrupación de garajes en fachada, resultante de la agrupación de dos viviendas adosadas en dos parcelas, cada uno de los cuerpos correspondientes a garajes cumplirá con la presente

normativa para cada parcela, pudiéndose adosar y fabricar en un solo volumen.

En el interior de la parcela habrá de preverse una reserva de dos plazas de aparcamientos por cada vivienda que se construya.

11.1.3. Tolerancia de usos.

Uso principal.

- Residencial. Permitido en la categoría 1ª vivienda unifamiliar
- Se prohíben los usos vivideros en planta sótano y semisótano.

Usos complementarios.

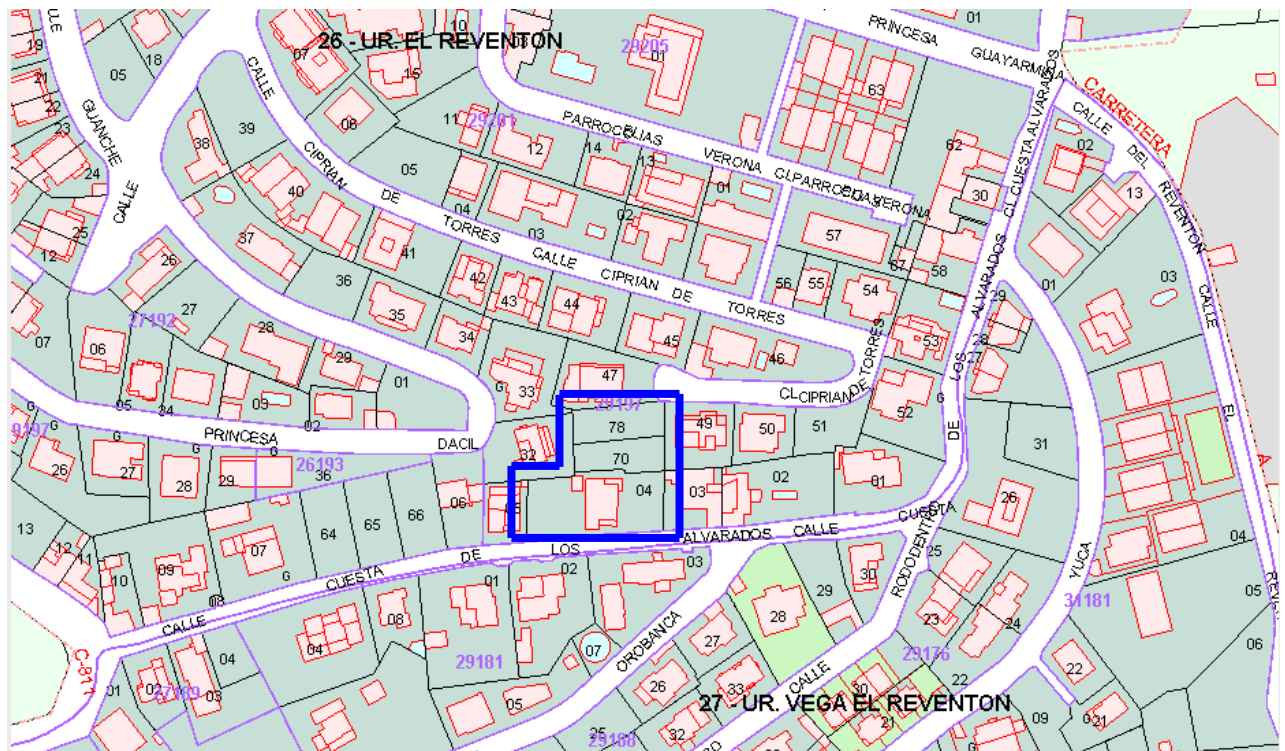
Se permiten despachos profesionales y pequeños comercios de artículos de primera necesidad.

Uso público-comercial y uso dotacional ambos en su categoría 1ª en las parcelas expresamente reservadas a tal fin.

Usos prohibidos.

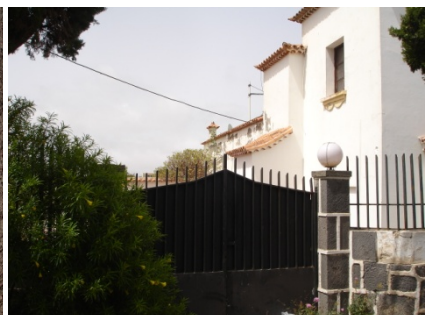
- Resto de usos.

SITUACIÓN



Victoria Sajani Pérez. Arq. col. 1808 Paseo Tomás Morales n° 89-3°C_35004_928366616_ Las Palmas de G.C.
Jesús M. Roda Márquez. Arq. col. n° 1546 C/ Antonio Izquierdo Baños, n° 9_ Loc. 2_35002 Las Palmas de G. C.

VIVIENDA CON TERRENO EN LA CUESTA DE LOS ALVARADOS, Nº 15
URBANIZACIÓN LOS ALVARADOS_ T. M. SANTA BRÍGIDA



Victoria Sajnani Pérez. Arq. col. 1808 Paseo Tomás Morales nº 89-3º C_ 35003_Tfno. 928366616 Las Palmas de G.C.
Jesús M. Roda Márquez. Arq. col. nº 1546 C/ Antonio Izquierdo Baños, nº 9_ Loc. 2_35002 Las Palmas de G. C.