



NUMERO 289

25524
10 JUN 1993
FECHA 7 MAYO-1.993

ESCRITURA DE SEGRE
CON APORTACION NO



IDENTIFICACION FISCAL

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA
AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Código de Identificación A35333145

OTORGADA

Denominación
Razón Social **HOTEL SANTA CATALINA SA**

EXCMO. D.

Domicilio Social
**CL LEON Y CASTILLO 270
PALMAS**
Domicilio Social
**CL LEON Y CASTILLO 270
PALMAS**
Actividad Principal CNAE
Administración **000 35005 PALMAS (LAS)**
35600

Tfnos. 22 11 55 10
Fax 22 11 54

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLES MUNICIPIO DE LAS PALMAS
PRESENTADO a las 10 de hoy 7
de Octubre de 1.993 asien-
to 1442 folio 248 del diario 21 y en el
Libro de Registro del R. D. 1935/88 con
el num. 6424

JUAN CARLOS CARNICERO INIGUEZ
NOTARIO

Los Martínez de Escobar, 8-1.º D

4824 Teléfonos, 22 59 58 - 22 61 02

35007 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

REGISTRO MERCANTIL
LAS PALMAS

6596

843.500.-

10 JUN 1993
1200/11/10

CABECERAS
1045 13/10 24

Dto 28/16



OB5503365

CLASE 8ª

JUAN CARLOS CARNICERO IÑIGUEZ
NOTARIO
Los Martínez de Escobar, 8 - 1.º D
T 22 59 58 · 22 61 02 Fax: 22 70 06
35007 - Las Palmas de Gran Canaria

NUMERO OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE.

En la Ciudad de **LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**, mi residencia, a siete de Mayo de mil novecientos noventa y tres.-----

Ante mí, **JUAN CARLOS CARNICERO IÑIGUEZ**, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio,-----

COMPARECE

DON EMILIO MAYORAL FERNANDEZ, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, cargo que me consta ejerce en la actualidad, por razón de lo cual se omite la relación de sus circunstancias personales.-----

Interviene en nombre y representacion de dicha corporación, en virtud de acuerdos tomados por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en Sesiones Extraordinarias y Urgentes de fechas veintidos de Marzo y catorce de Abril del presente año, segun certificaciones expedidas por el Secretario General de dicha Corporación, suscritas por el mismo con el Visto Bueno del señor Alcalde, con firmas y rubricas que considero legitimas, las cuales incorporo a

la presente para insertar a sus copias en cualquiera de las formas debidamente reglamentadas.-----

Tiene, a mi juicio, segun interviene, capacidad legal bastante para formalizar la presente escritura de SEGREGACION y CONSTITUCION DE SOCIEDAD ANONIMA CON APORTACION NO DINERARIA, a cuyo efecto -----

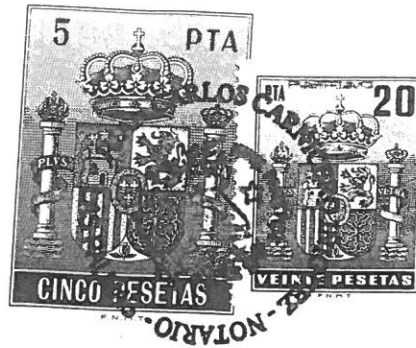
EXPONEN

I. Que el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, es dueño de la siguiente finca: --

EDIFICIO destinado hotel bajo la denominación de **GRAN HOTEL SANTA CATALINA**, rodeado de jardines, situado en el Barrio de dicho nombre de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Su fachada principal da al Naciente, frente al mar y al Puerto de la Luz, y consta el edificio de cuatro plantas, un entresuelo y semisótano, con la distribución siguiente: En la planta baja se encuentra la escalinata de acceso a la terraza de entrada que a su vez conduce al hall; los servicios de portería, botones, tienda, peluquerías, administración, ascensores y escalera; la biblioteca, sala de música, el bar para aperitivos y el comedor; al fondo del hall y sobre unas gradas amplias, la gran sala de fiestas, enmarcada al Norte y Sur por jardines privados y al Poniente por una fuente decorativa, que lleva a su vez una piscina dotada de los servicios



CLASE 8.^a



OB5503366

para su utilización; en el ala Sur existen dos alcobas con cuarto de baño independientes, dos pequeñas salas y dos dormitorios con un baño común y además mirando al jardín privado se halla instalada la brasserie o cerveceria-bar, con todos sus servicios; y en el ala Norte, con paso al comedor, los servicios de cafetería, cocina y repostería, los de entrega y recogida de platos, cristalería y lencería; los lavaderos y, en el fondo de la cámara frigorífica, la nevera, la despensa y los cuartos de aseo del personal, otros servicios, el garaje y un patio libre de techo, pero cerrado del exterior. La planta primera está compuesta de veinticuatro dormitorios con cuarto de baño independiente y cuatro con baño común para cada dos, todos con acceso a unas terrazas que rodean el edificio. Dispone además de una sala de visitas, cuatro dormitorios para el personal de servicio, office, cuartos de plancha, de aseo del personal y lavaderos. La planta segunda se compone también de veinticuatro dormitorios con baño y cuatro con un baño común para dos, y de ellos más de la mitad tienen acceso a terrazas o balcones, disponiendo

además de salas de visitas, office, lencería y cuartos de aseo del personal. La planta tercera consta de diez dormitorios con baño y dos con baño común, sala de visitas, lencería, office y cuartos de aseo del personal; varios de estos dormitorios tienen acceso al balcón central. La planta cuarta de torres y terrazas se destina a paseo y visualidad y va decorada con jardinería en pérgolas y cajas de flores; en ella se encuentran también los depósitos de agua. En los semisótanos se hallan varios dormitorios para el personal fijo; una bodega y el almacén de combustibles. Y finalmente en el entresuelo o entreplanta están el despacho de la Gerencia, una cámara de desinfección y otros servicios. Linda toda la finca: por el Naciente o frontis, con la calle León y Castillo, por donde no tiene señalado número de gobierno, en una línea de ciento cuarenta metros; por el Poniente o fondo, con resto de la finca principal, propiedad de Excmo. Ayuntamiento, destinado al Parque Doramas, en una longitud de ciento setenta y ocho metros; por el Norte o derecha de su entrada, con servidumbre de paso que lo separa de las Escuelas Profesionales de los Salesianos, Fundación Alejandro Hidalgo Romero, en una línea de ciento ochenta metros, encontrándose amurallado este lindero; y al Sur o izquierda, hace esquina a la calle de Francisco González



CLASE 8ª



0B5503367

Díaz y también linda con pasaje antiguo que la separa del Pueblo Canario, asimismo del Excmo. Ayuntamiento. Dentro de estos linderos se hallan enclavados además del Gran Hotel primeramente reseñado, los pequeños pabellones o casas accesorias, de una planta, en las esquinas Norte y Sur respectivamente del lindero Naciente o frontis. Y, en forma de rotonda en semicírculo, se levanta en el centro de este lindero el monumento erigido al Excmo, Señor Don Fernando León y Castillo, Marqués del Muni, obra del escultor Mariano Benlliure. Tiene este inmueble una superficie total de ventisiete mil doscientos noventa y siete metros cuadrados, de los que corresponden al edificio del Gran Hotel con sus terrazas y patios, cuatro mil setecientos veintiún metros y setenta y nueve decímetros cuadrados; al Pabellón Norte ciento treinta y cuatro metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados; y al Pabellón Sur ciento sesenta y cuatro metros y sesenta decímetros cuadrados, ocupando el resto de los jardines el monumento precitados.-----

El referido edificio del Hotel Santa Catalina fue

ampliado en dos plantas y parte de otra y esta ampliación ofrece las características siguientes: En la planta tercera se han aumentado dieciseis habitaciones que se ubican en sus alas laterales y una al Poniente. En la planta cuarta se han aumentado veintiocho habitaciones que se distribuyen en la siguiente forma: en las alas laterales dieciseis; en el cuerpo central al Naciente seis y en el mismo cuerpo pero al Poniente otras seis. En la planta de áticos se han aumentado unos servicios y departamentos para personal directivo del hotel. Al ampliarse el edificio en cuarenta y cinco habitaciones, se han hecho necesario, asimismo, aumentar en la planta tercera los cuerpos de servicio. Todo ello ha dado una nueva superficie que añadir a la primitiva del edificio de dos mil novecientos cuatro metros con treinta y tres decímetros cuadrados, que se descomponen: Planta tercera seiscientos treinta y cinco metros veinticuatro decímetros cuadrados. Servicio ciento treinta y siete metros veinte decímetros cuadrados. Planta cuarta mil ciento cuarenta y dos metros setenta y ocho decímetros cuadrados. Planta quinta-servicio ciento setenta y nueve metros cuatro decímetros cuadrados. Total dos mil noventa y cuatro metros treinta y tres decímetros cuadrados.-----

TITULO. El de declaraciones de Obras nuevas



0B5503368

CLASE 8ª
TABLA
TABLA

practicadas en escrituras autorizadas en esta Ciudad, por el que fue su Notario Don Francisco Montes Lueje, el dia quince de diciembre de mil novecientos cuarenta y nueve, numero 2.724 de protocolo, y por el que tambien fue su Notario Don Teodoro Fidel Sanchez Sanchez, el dia seis de Marzo de de mil novecientos cincuenta y siete, numero 423 de protocolo.-----

INSCRIPCION. Registro de la Propiedad de los de esta Ciudad, a los libros 491 y 558, folios 6 y 35 vuelto, finca numero 21.725.-----

CARGAS. Se halla afecta a las siguientes hipotecas:--

Hipoteca a favor de Banco de Crédito Industrial en garantía de un préstamo de 3.015.000 ptas., plazo hasta el 1 de Abril de 1.975, el 4% de interés anual y 300.000 ptas. para Costas y Gastos, según resulta de escritura otorgada el 10 de Marzo de 1.950 ante el Notario Don Luis Hernández González de Madrid.-----

Hipoteca a favor del Banco de Crédito Industrial 7.190.000, plazo hasta el 31 de Diciembre de 1.976, al 4% de interés anual y 600.000 ptas. para Costas y Gastos,

según resulta de escritura otorgada el 27 de Noviembre de 1.956 ante el Notario de Madrid Don Diego Hidalgo Durán.-

Hipoteca a favor del Banco Hipotecario de España, S.A. en garantía de un préstamo de 99.965.000 ptas., plazo de once años, al 11% de interés anual y 4.198.950 ptas. para costas y gastos, según resulta de escritura otorgada en Madrid el 21 de Abril de 1.982 ante el Notario Don José Enrique Goma Salcedo.-----

Las dos primeras ya amortizadas y pendientes, exclusivamente, de otorgarse las correspondientes escrituras de Cancelacion y Carta de Pago; y la reseñada en tercer lugar se encuentra en periodo de amortización, que finaliza el mes de Septiembre del presente año, cuyo pago seguira siendo de cuenta del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, asi como los gastos de cancelación en su dia, por lo que la aportación que se va a realizar en la presente escritura se hara libre de toda obligación personal.-----

II. SEGREGACION. Que de la reseñada finca se segrega para su aportación a la Sociedad que mas adelante se constituye, la siguiente finca independiente cuya inscripcion con tal caracter se solicita del señor Registrador de la Propiedad:-----

FINCA URBANA que constituye una unidad de explotación



OB5503369

CLASE 8.^a

economica, formada por las dos parcelas independientes que se describen a continuación:-----

a) **EDIFICIO** destinado hotel bajo la denominación de **GRAN HOTEL SANTA CATALINA**, rodeado de jardines, situado en el Barrio de dicho nombre de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Su fachada principal da al Naciente, frente al mar y al Puerto de la Luz, y consta el edificio de cuatro plantas, un entresuelo y semisótano, con la distribución siguiente: En la planta baja se encuentra la escalinata de acceso a la terraza de entrada que a su vez conduce al hall; los servicios de portería, botones, tienda, peluquerías, administración, ascensores y escalera; la biblioteca, sala de música, el bar para aperitivos y el comedor; al fondo del hall y sobre unas gradas amplias, la gran sala de fiestas, enmarcada al Norte y Sur por jardines privados y al Poniente por una fuente decorativa, que lleva a su vez una piscina dotada de los servicios para su utilización; en el ala Sur existen dos alcobas con cuarto de baño independientes, dos pequeñas salas y dos dormitorios con un baño común y además mirando

al jardín privado se halla instalada la brasserie o cervecería-bar, con todos sus servicios; y en el ala Norte, con paso al comedor, los servicios de cafetería, cocina y repostería, los de entrega y recogida de platos, cristalería y lencería; los lavaderos y, en el fondo de la cámara frigorífica, la nevera, la despensa y los cuartos de aseo del personal, otros servicios, el garaje y un patio libre de techo, pero cerrado del exterior. La planta primera está compuesta de veinticuatro dormitorios con cuarto de baño independiente y cuatro con baño común para cada dos, todos con acceso a unas terrazas que rodean el edificio. Dispone además de una sala de visitas, cuatro dormitorios para el personal de servicio, office, cuartos de plancha, de aseo del personal y lavaderos. La planta segunda se compone también de veinticuatro dormitorios con baño y cuatro con un baño común para dos, y de ellos más de la mitad tienen acceso a terrazas o balcones, disponiendo además de salas de visitas, office, lencería y cuartos de aseo del personal. La planta tercera consta de diez dormitorios con baño y dos con baño común, sala de visitas, lencería, office y cuartos de aseo del personal; varios de estos dormitorios tienen acceso al balcón central. La planta cuarta de torres y terrazas se destina a paseo y visualidad y va decorada con jardinería en



OB5503370

CLASE 8ª

pérgolas y cajas de flores; en ella se encuentran también los depósitos de agua. En los semisótanos se hallan varios dormitorios para el personal fijo; una bodega y el almacén de combustibles. Y finalmente en el entresuelo o entreplanta están el despacho de la Gerencia, una cámara de desinfección y otros servicios. Ocupa una superficie de CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTIUN METROS Y SETENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS, Linda toda la finca: Al Naciente, con vial interior del Parque Doramas; al Poniente, con el Parque Doramas; al Norte, con Pistas de Tenis que usa el Club Gran Canaria; y al Sur, con calle interior y Parque Doramas.-----

b) Parcela en la misma situacion que la anterior, constituida por las piscinas del Hotel anteriormente citado, que ocupa una superficie de CINCO MIL DOSCIENTOS CATORCE METROS Y VEINTIUN DECIMETROS CUADRADOS; Linda: Al Naciente, con Parque de Doramas; al Poniente, con Vias de servicio; al Norte, con calle Beethoven; y al Sur, con vial interior del Parque Doramas.-----

VALOR DE LA FINCA SEGREGADA: DOS MIL DOSCIENTOS

VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTAS NOVENTA Y OCHO MIL
QUINIENTAS PESETAS.-----

III. DETERMINACION DE RESTO. Como consecuencia de la segregación antes reseñada, la finca matriz queda reducida en su superficie por la de la finca segregada y conserva sus mismos linderos, salvo por el norte por donde ahora lindara, además, con la parcela b) de la finca segregada.-

IV. Esto expuesto, -----

OTORGAN

PRIMERO. DON EMILIO MAYORAL FERNANDEZ, en la representación alegada, funda y constituye en este acto una Sociedad Mercantil Anonima que se denominará "HOTEL SANTA CATALINA, SOCIEDAD ANONIMA".-----

SEGUNDO. La Sociedad se regirá por los Estatutos que me entrega para su protocolización, los cuales constan en certificación incorporada a la presente, y que fueron aprobados por el Pleno Ordinario del Excmo. Ayuntamiento, celebrado el día veintisiete de Noviembre de mil novecientos noventa y dos, modificados posteriormente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día dos de Febrero del presente año, y nuevamente modificados en ulterior sesión extraordinaria y urgente celebrada el día veintidos de Marzo del presente año.-----

TERCERO. DOMICILIO SOCIAL: La Sociedad ostentará la



OB5503371

CLASE 8.ª

nacionalidad española y tendrá su domicilio en la calle Leon y Castillo, numero 270, de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.-----

CUARTO. DURACION Y OBJETO: Se constituye por tiempo indefinido y su objeto es el señalado en el ARTICULO SEGUNDO de los citados Estatutos que se da por reproducido en este lugar a todos los efectos legales.-----

QUINTO. CAPITAL SOCIAL, SUSCRIPCION Y DESEMBOLSO: El Capital Social es de DOS MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTAS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTAS PESETAS, representado por CIEN ACCIONES NOMINATIVAS, de una unica clase y serie, de VEINTIDOS MILLONES DOSCIENTAS CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTAS OCHENTA Y CINCO PESETAS de valor nominal, cada una de ellas, numeradas del 001 al 100, ambos inclusives.-----

Dichas acciones se suscriben integramente en este acto por el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, en pago de las cuales se aporta a la Sociedad la finca segregada y descrita en el expositivo II de la presente, cuya valoración ha sido realizada por el

Arquitecto Don Miguel Angel Garcia de Castro, lo que se me acredita con certificación expedida por dicho Colegiado con fecha Uno de Abril del presente año, que queda incorporada a la presente para reproducción en sus copias.-----

SEXTO. NOMBRAMIENTO DE CARGOS: Segun consta en la certificación en la que aparecen transcritos los Estatutos de la Sociedad, en la misma sesion del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de fecha veintidos de Marzo del presente año, se nombro el primer Consejo de Administración, para cuya inscripción en el Registro Mercantil se complementan en este acto por el Excmo. señor Alcalde, los datos personales referente a las fechas de nacimiento de los señores Consejeros, que son las siguientes:-----

DON EMILIO MAYORAL FERNANDEZ, nacido el dia dos de Mayo de mil novecientos cincuenta y dos, DON JOSE ANTONIO HERNANDEZ AFONSO, nacido el dia dieciseis de Agosto de mil novecientos cincuenta y dos, DON SEGUNDO MEDINA SOSA, nacido el dia veinticuatro de Diciembre de mil novecientos cuarenta y cinco, DON ANTONIO CRUZ CABALLERO, nacido el dia catorce de Octubre de mil novecientos treinta y tres, DON LORENZO CABRERA MENDEZ, nacido el dia diez de Agosto de mil novecientos cincuenta y siete, DON JOSE SINTES



0B5503372

CLASE 8.^a

MARRERO, nacido el dia dieciocho de Diciembre de mil
novecientos treinta y cinco, DOÑA ADELINA DE LA TORRE
BENITO, nacido el dia diecinueve de Junio de mil
novecientos cincuenta, DON LUIS ROSALES MEDINA, nacido el
dia tres de Abril de mil novecientos cincuenta y DON LUIS
VERGE DEL CASTILLO, nacido el dia tres de Diciembre de mil
novecientos treinta y siete.-----

De los nombrados vocales del Consejo de
Administración, ostentan la cualidad de Concejales del
Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas, DON EMILIO MAYORAL
FERNANDEZ, DON JOSE SINTES MARRERO y DOÑA ADELINA DE LA
TORRE BENITO.-----

Hago constar al señor compareciente la necesidad de
la constancia fehaciente de la aceptación del cargo por
aquellas personas que han sido nombradas.-----

SEPTIMO. INICIO DE OPERACIONES SOCIALES.- La Sociedad
dara comienzo a sus operaciones, hoy, dia de su
constitucion.-----

OCTAVO. INCOMPATIBILIDADES. Queda prohibido ocupar
cargos en la sociedad, a las personas incurso en causa

legal de incompatibilidad, especialmente las determinadas en la Ley de 26 de Diciembre de 1.983.-----

NOVENO. Que el Excmo. Alcalde de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, en uso de las facultades que se le han concedido por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, autorizandole a introducir las modificaciones y correcciones que sean oportunas, añade al artículo 12 de los Estatutos Sociales un segundo párrafo del tenor literal siguiente:-----

"Lo dispuesto en el presente artículo y en los siguientes será de aplicación exclusivamente en tanto en cuanto las acciones de la Sociedad sean de la exclusiva titularidad del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria."-----

DECIMO. INSCRIPCION PARCIAL. De conformidad con lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, se solicita expresamente la inscripción parcial de la presente escritura, en el supuesto de que alguna de sus cláusulas, o de los hechos, actos o negocios jurídicos contenidos en ella y susceptibles de inscripción, adoleciese de algún defecto, a juicio del registrador, que impida la práctica de la misma.-----

El señor compareciente, según actúa, manifiesta que no existe ninguna otra sociedad con igual denominación que



0B5503373

CLASE 8ª

la que por medio de esta escritura se acaba de constituir lo que me acreditan con certificacion del Registro Mercantil Central, Seccion de Denominaciones, que lleva el numero 92194761, el cual dejo incorporado a la presente, para insertar a sus copias en cualquiera de las formas debidamente reglamentadas.-----

UNDECIMO. Con lo cual da vida a la Sociedad denominada "HOTEL SANTA CATALINA, SOCIEDAD ANONIMA".-----

DECIMO-SEGUNDO. Hace constar que los gastos de constitucion, a cargo de la sociedad hasta su inscripcion en el Registro Mercantil, aproximadamente previstos ascienden a unos DIEZ MILLONES DE PESETAS.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

Quedan hechas las reservas y advertencias legales, especialmente las de caracter fiscal, asi como la obligatoriedad de la inscripcion de la presente escritura en el Registro Mercantil, y las derivadas de la Ley 25 de 26 de Diciembre de 1.983 sobre incompatibilidades e incapacidades.-----

Leida por mi, el Notario, la presente escritura al

compareciente, por su opcion, la encuentra conforme y la
firma conmigo.-----

De identificar al compareciente por su documento de
identidad reseñado y de cuanto se consigna en este
instrumento publico extendido sobre estos nueve folios de
la clase octava, debidamente reintegrados, serie OB,
números 5502137, los siete anteriores en orden y en
el presente, yo el Notario, doy fé. Sigue la firma del
otorgante. SIGNADO, JUAN C. CARNICERO.- Rubricados y se--
llado/-----

Ley 8,1939
D.A. 1939

Base:

Ptas

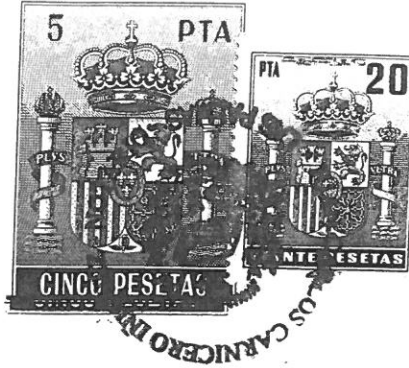
Araba 1 n^o

Honorarios:

Ptas



CLASE 8ª
CLASE 8ª



OB5503521

ES PRIMERA COPIA EXACTA DE SU MATRIZ, que bajo el número que encabeza obra en mi protocolo general corriente de instrumentos publicos. Y para la entidad otorgante, expido la presente, en sesenta y tres folios de -- papel timbrado de la clase octava, debidamente reintegrados, serie OB., números 5503365, los veintitres siguientes en orden correlativo, 5503391, los veintitres siguientes en orden correlativo, 5503416, ---- 5503417, 5503419, 5503501, 5503502, 5503504, los ocho --- siguientes en orden correlativo y en el presente, complementadas con xerocopias autenticadas anexionadas a la presente, en la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, al mismo día de su fecha. DOY FE.



Handwritten signature and date: 1971 JUL 27

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN ECONOMICA

20/5/1993 A35333145

"NO VA A SER... ACREDITA...
TIVO DE A...ACION"



"El presente documento se devuelve al interesado por haber

alegado que el acto o contrato que contiene está exento al Impus
~~no sujeto~~



Ha presentado copia que se conserva en la Oficina para compro

ción de la exención alegada o para practicar la liquidación
~~no sujeción~~

o liquidaciones que, en su caso procedan".

Las Palmas de G. C. a, 10 JUN. 1993
El Jefe de la Sección,

de 1.98

"Por declaración-liquidación del Impuesto sobre Transmisiones
Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al
presente documento ha sido ingresada la cantidad de 11.122.993#
pesetas según carta de pago

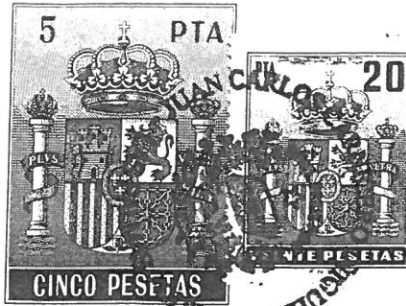
número 33505-2 de 10 JUN. 1993 El interesado
ha presentado copia del documento que se conserva en la Oficina
para comprobación de la auto liquidación y, en su caso, rectificación
o práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que
procedan."

Las Palmas de G. C. a, 10 JUN. 1993
El Jefe de la Sección,

de 199



Handwritten signature and date 10 JUN. 1993



OB5503374

Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

SERVICIO DE PATRIMONIO

CLASE 8ª

Ref. BN/mc
CER-PL/1, ABR

DON JUAN RODRIGUEZ DRINCOURT, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 14 de abril de 1.993, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

"Acuerdo de cesión de dichas fincas que conforman el Hotel Santa Catalina y piscina anexa a la sociedad en constitución Hotel Santa Catalina.

Se acordó, por 25 votos a favor de los grupos PSOE, ICAN, Centrista y Mixto, y 1 voto como abstención del grupo Popular, ceder gratuitamente mediante aportación no dineraria a la sociedad en fase de constitución que girará bajo la denominación de "Hotel Santa Catalina, S.A." integrando el 100% del capital social de la misma el importe de su valoración, tasado por los Peritos designados por el Sr. Registrador Mercantil en la cantidad de 2.435.327.928,- pesetas, las parcelas segregadas de la finca matriz inscrita en el Registro de la Propiedad, finca nº 21.725, reseñadas en el anterior acuerdo de segregación, parcelas 1 y 2.

Esta cesión se circunscribe por tanto a las dos parcelas o solares que conforman el inmueble del Hotel Santa Catalina y piscina de uso del Hotel, así como los bienes muebles y actividad hotelera que se desarrolla. El referido inmueble figura incluido en el inventario de bienes de la Corporación con el nº 21 de orden como bien de taruralaleza patrimonial.

En caso de disolución de la sociedad y de mantenerse el bien patrimonial aportado in natura, el inmueble revertirá nuevamente al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

En el debate previo el señor Mauricio explicó su preocupación por lo publicado en la prensa acerca de que el Casino iba a ser sacada a concurso libre y que al parecer el señor Zerolo había sido tajante en eso.

El señor Alcalde manifestó que él había quedado igual de preocupado, pues el Casino debe instalarse en el Hotel Santa Catalina y para ello se van a adoptar estos acuerdos de hoy en el Pleno.

El señor Mauricio preguntó que qué trámites faltaban por cumplir y en qué plazo de tiempo podrían cumplirse.



Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

SERVICIO DE PATRIMONIO



OB5503375

Ref. BN/mc CLASE 8a
CER-PL3.ABR

DON JUAN RODRIGUEZ DRINCOURT, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 14 de abril de 1.993, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

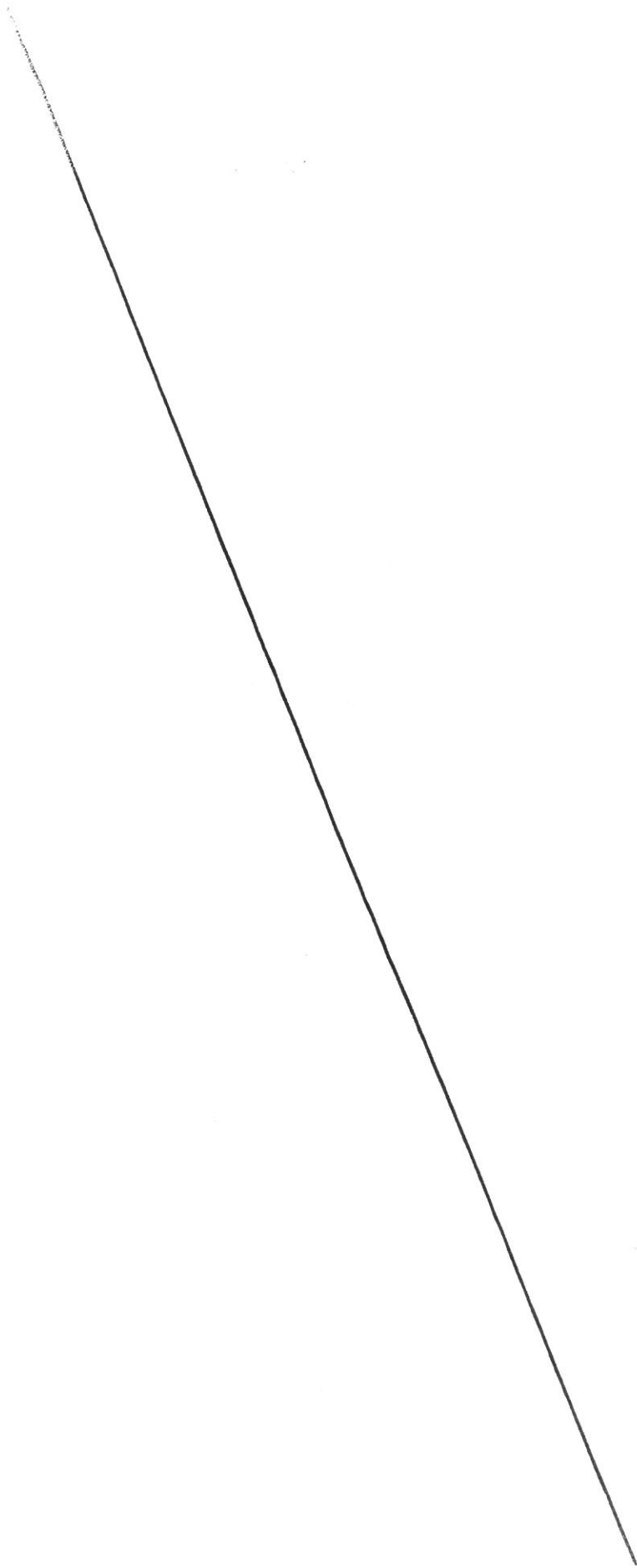
"Facultar al señor Alcalde para la elevación a escritura pública de los anteriores acuerdos y para realizar cuantos actos fuesen necesarios para su inscripción en los Registros correspondientes, y para realizar cuantas modificaciones y rectificaciones se sugieran por el señor Notario o por el señor Registrador.

Se acuerda, por 25 votos a favor de los grupos PSOE, ICAN, Centrista y Mixto, y 1 voto como abstención del grupo Popular facultar al Sr. Alcalde para la elevación a escritura pública de los anteriores acuerdos y para realizar cuantos actos fueren necesarios para su inscripción en los Registros correspondientes y para realizar cuantas modificaciones se sugieran del Sr. Notario y del Sr. Registrador.

Asímismo se acordó pagar los honorarios del economista y arquitecto, de 4.254.200,- y 4.211.900,- pesetas, respectivamente, que, como técnicos independientes, realizaron las valoraciones preceptivas exigidas por el Registrador Mercantil, debiendo activarse dicho pago por Intervención."

Y para que así conste y surta efectos oportunos donde corresponda, expido la presente en Las Palmas de Gran Canaria, a quince de abril de mil novecientas noventa y tres.





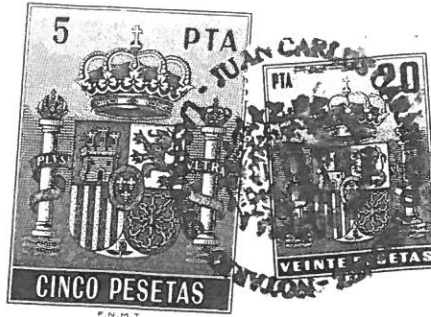


Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

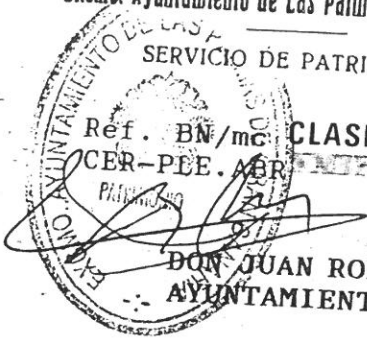
SERVICIO DE PATRIMONIO

Ref. BN/mc CLASE 8ª

CER-PEE. MÉR



OB5503376



DON JUAN RODRIGUEZ DRINCOURT, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 14 de abril de 1.993, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

"Acuerdo de segregación de las fincas objeto de aportación no dineraria a la sociedad en fase de constitución que se denominará Hotel Santa Catalina, S.A.

Visto el informe emitido por el señor Jefe del Servicio de Patrimonio de fecha 13 de abril de 1.993, así como el informe del Servicio de Urbanismo de fecha 12 de abril de 1.993, y acuerdo de la Comisión de Gobierno de 13 de abril de 1.993, se acordó, por 25 votos a favor de los grupos PSOE, ICAN, Centrista y Mixto, y 1 voto como abstención del grupo Popular, segregar de la finca principal o matriz que constituye el actual Hotel Santa Catalina, con sus instalaciones, calles interiores y jardines del Parque Doramas, dos parcelas que conforman, una el edificio del Hotel y otra la piscina anexa, y que se describen a continuación.

Finca matriz:

1.- Linderos: por el Naciente o frontis, con la calle León y Castillo, por el Poniente o fondo, con resto de la finca principal destinado a Parque Doramas, por el Norte o derecha de su entrada con la denominada calle Beethoven y al Sur o izquierda, con la calle Francisco González Díaz y con pasaje antiguo que lo separa del Pueblo Canario.

2.- Superficie: 27.297 m²

3.- Inscripción registral: en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, a los libros 491 y 558, folios 6 y 35 vuelto, finca nº 21.725, inscripciones 1ª y 4ª.

Fincas segregadas:

Número 1: Constituida por el Hotel propiamente dicho, de una superficie de 4.721,79 m².

- Al Naciente con vial interior del Parque Doramas.

- Al Poniente con el Parque Doramas.

- Al Norte con pistas de tenis que usa el Club Gran Canaria.

- Al Sur con calle interior y Parque Doramas.

Número 2.- Constituida por las piscinas, de una superficie de 5.214,21 m².:

- Al Naciente con el Parque de Doramas.

- Al Poniente con Vías de servicio.

- Al Norte con calle Beethoven.

- Al Sur con vial interior del Parque Doramas.

Disponen los dos lotes segregados de una superficie de 9.936 m². (nueve mil novecientos treinta y seis metros cuadrados).

El Informe del Señor Jefe del Servicio es del siguiente tenor literal:

I N F O R M E

PRIMERO: El Pleno Municipal Extraordinario celebrado el día 02.02.93 acordó la cesión gratuita, mediante aportación no dineraria, a la sociedad en fase de constitución que girará bajo la denominación de "Hotel Santa Catalina, S.A.", del inmueble y piscina anexa, exceptuando de la misma los jardines públicos y pabellones Norte y Sur del Parque Doramas. Dicha cesión integra el 100% del capital social de la sociedad que fué en su día valorada por los técnicos municipales en la cantidad de 2.224.598.500,- pesetas, pendiente de la tasación que correspondía realizar a los expertos que se designaran por el Registro Mercantil, y que en la actualidad ha sido informado por dichos peritos en la cantidad de 2.435.327.928,- ptas.

SEGUNDO: Que previo a la adopción y ejecución de este acuerdo, se hace preciso SEGREGAR de la finca matriz registral las parcelas objeto de cesión, es decir la segregación de las parcelas que conforman el hotel y la de la piscina anexa, a fin de su inscripción registral como fincas independientes.

TERCERO: Por la Comisión de Gobierno de fecha 13.04.92, se ha aprobado la segregación con los informes urbanísticos favorables al no existir impedimento en la normativa urbanística - Plan General de Ordenación Urbana -



Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

SERVICIO DE PATRIMONIO

para su CLASE 8a materialización.



OB5503377

De la finca principal o matriz que constituye el actual Hotel Santa Catalina con sus instalaciones, calles interiores, jardines y parte del Parque Doramas, y que tiene el todo una superficie de 27.297 m² se segregan dos parcelas con las siguientes descripciones:

- "1.- (constituido por el Hotel propiamente dicho) de una superficie de 4.721,79 m².:
- al Naciente con vial interior del Parque Doramas.
 - al Poniente con el Parque Doramas.
 - al Norte con pistas de tenis que usa el Club Gran Canaria y,
 - al Sur con calle interior y Parque Doramas.

- 2.- (constituido por las piscinas) de una superficie de 5.214,21 m².:
- al Naciente con el Parque de Doramas.
 - al Poniente con Vía de servicio.
 - al Norte con calle Beethoven y,
 - al Sur con vial interior del Parque Doramas.

Disponen los dos lotes segregados de una superficie de 9.936 m² (nueve mil novecientos treinta y seis metros cuadrados)."

CUARTO: La finca principal o matriz se haya gravada con tres hipotecas dos de ellas por el Banco de Crédito Industrial, S.A. que terminaron el 01.04.75, el 31.12.76, y otra del Banco Hipotecario de España, S.A. que se encuentra en vigor y que tiene su vencimiento el próximo 01 de Septiembre de este año.

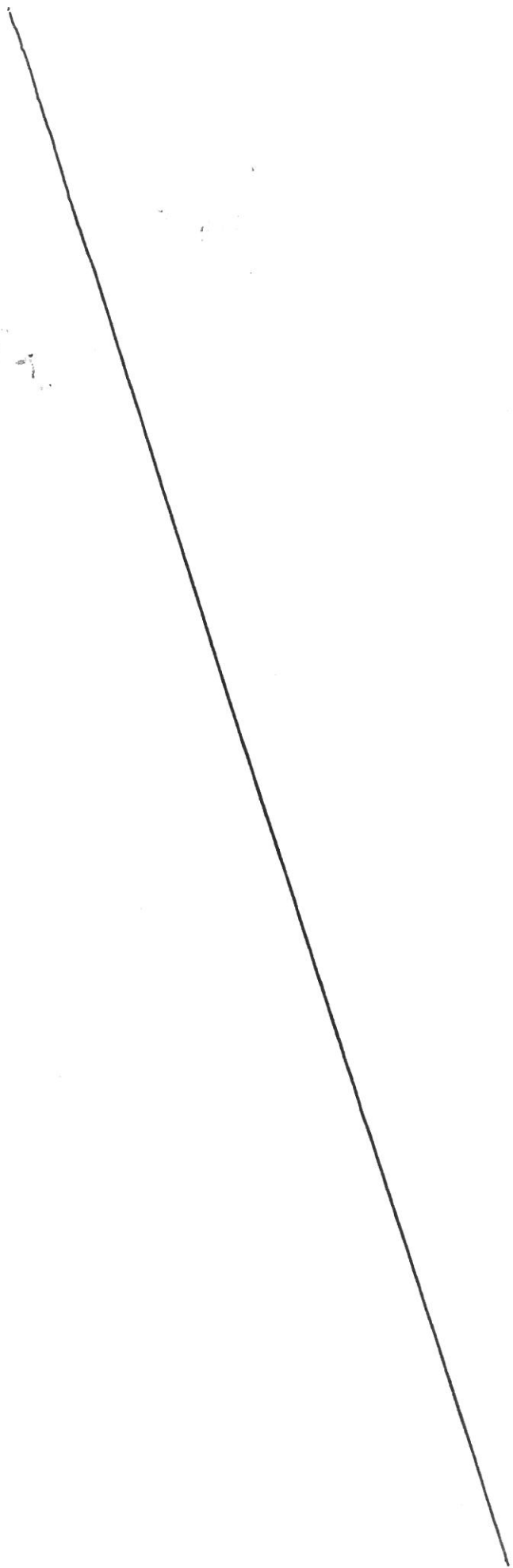
Se hace preciso pues, el otorgar las correspondientes escrituras de cancelación de hipoteca de las dos que figuran ya vencidas con el Banco de Crédito Industrial.

En su consecuencia, vengo en proponer al AYUNTAMIENTO PLENO la siguiente propuesta de acuerdo que se redacta en pliego adjunto."

Y para que así conste y surta efectos oportunos donde corresponda, expido la presente en Las Palmas de Gran Canaria, a quince de Abril de mil novecientos noventa y tres.

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
ALCALDIA
EL ALCALDE,

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
SECRETARÍA GENERAL





Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



OB5503378

SERVICIO DE PATRIMONIO

Ref. EN/DEASE 8.a
CER-PLEN-HOT



DON JUAN RODRIGUEZ DRINCOURT, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria urgente celebrada el día 22.03.93 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"El informe-propuesta del señor Jefe del Servicio de Patrimonio, es del siguiente tenor literal:

"I N F O R M E

PRIMERO: En el Pleno Ordinario celebrado el 27.11.92 se aprobaron los Estatutos que han de regir la Sociedad Anónima HOTEL SANTA CATALINA, en proceso de constitución, posteriormente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 2.02.93 se aprobó la modificación de los arts. 2, 5, 6 y 16 apartados f) y g) de los Estatutos con arreglo al informe del Sr. Letrado Consistorial y del Sr. Jefe de la Unidad de Gestión Urbanística.

SEGUNDO: Que por el Sr. Notario y el encargado del Registro Mercantil, vistos los Estatutos aprobados por el Ayuntamiento Pleno y a fin de tramitar la correspondiente escritura pública y posterior inscripción registral se han sugerido las siguientes modificaciones:

ART. 2.- OBJETO

Suprimir del texto el siguiente párrafo:
"... y cuantas otras actividades puedan considerarse compatibles con la principal,..."

Se justifica la misma a fin de no dejar indeterminado el objeto.



ART. 4.- DOMICILIO

Se debe determinar cuál es el órgano competente para la creación, supresión y traslado de sucursales, especificando si es el Consejo de Administración o la Junta Gral.

ART. 16.- f), g), k), ñ)

Respecto de las facultades señaladas en estos apartados a la Junta General, se requiere sean remitidas al Consejo de Administración, otorgando respecto a la letra k) la facultad de vender el inmueble. En cuanto a la letra ñ) suprimirla o especificar en su caso una cantidad fija y el porcentaje, pues no puede quedar indeterminado conforme se señala en el art. 130 de la Ley de Sociedades. Por tanto si la intención es que no sea remunerado deberá precisarse sin más.

ART. 27.- g)

Se ha de suprimir el siguiente texto:

"... o en cualquier persona, aunque no tenga la cualidad de consejero..."

Se motiva tal supresión por no ser delegables en terceras personas tales facultades.

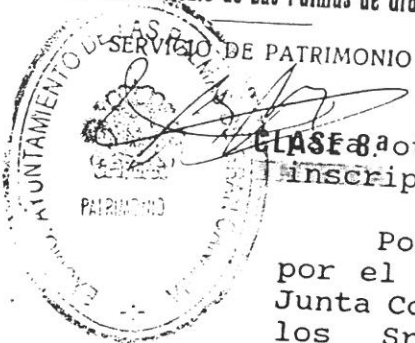
ARTS. 35. bis-a) y siguientes:

En otro orden se interesa la corrección de la numeración suprimiendo los nums. 35 bis-a) y 35 bis-b), que pasarían a ser los números 36 y 37, modificando su orden en los siguientes artículos.

Igualmente, interesa el Sr. Notario, que se designe como representante de la Corporación a los efectos de elevar a escritura pública la constitución de la Sociedad Anónima HOTEL SANTA CATALINA, sólo al alcalde D. Emilio Mayoral Fernández, facultándole ampliamente para las modificaciones y correcciones que sean oportunas,



Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



CLASE 8ª otorgar la inscripción.



0B5503379

ública y posterior

Por último, tanto por el Sr. Notario como por el Sr. Registrador, se solicita que por la Junta Constituyente se proceda al nombramiento de los Sres. Consejeros designándolos en su totalidad.

Al propio tiempo se ha de dar cuenta al Pleno, del acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 16.03.93 por el que se acordó iniciar expediente de no sujeción a ninguno de los dos impuestos IGIC y el de Transmisiones Patrimoniales y actos Jurídicos Documentados a presentar en la Dirección General de Tributos de la Consejería de Economía y Hacienda, para su aprobación por el Pleno.

En su consecuencia, y siendo tales modificaciones de carácter sustancial y competencia en todo caso de la Junta General, vengo en proponer al AYUNTAMIENTO PLENO la siguiente propuesta de acuerdo que se redacta en pliego adjunto.

Las Palmas de Gran Canaria, a 17 de Marzo de 1.993."

De conformidad con el anterior informe se adoptaron los siguientes acuerdos:

- 1) Modificación puntual de diversos artículos de los Estatutos Sociales, por sugerencia del señor Registrador Mercantil y Sr. Notario.

Visto el informe emitido por el Sr. Jefe del Servicio de Patrimonio de fecha 17.3.93, por el que se sugieren las modificaciones de los Estatutos que han de regir la Sociedad Anónima HOTEL SANTA CATALINA en proceso de constitución, que fueron aprobados por acuerdos plenarios de fecha 27.11.92 y 2.2.93 y visto asimismo el acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 16.03.93, se acuerda la modificación de los Estatutos, quedando redactados los artículos que



les afectan de la siguiente forma:

ART. 2 - OBJETO:

Se suprime de su redacción el siguiente párrafo:

"...y cuantas otras actividades puedan considerarse compatibles con la principal..."

ART. 4 - DOMICILIO:

Se acuerda añadir a dicho artículo el siguiente texto:

"..., así como la creación, supresión o traslado de las sucursales, agencias o delegaciones que el desarrollo de la actividad de la empresa hagan necesario o conveniente.

ART. 16

Se suprimen los apartados f), g), k) y ñ), corrigiéndose la enumeración de los apartados h), i), j), l), m) y n) que pasarán a ser respectivamente los designados con las letras f), g), h), i), j), k).

ART. 22

Se añade al primer párrafo el siguiente texto:

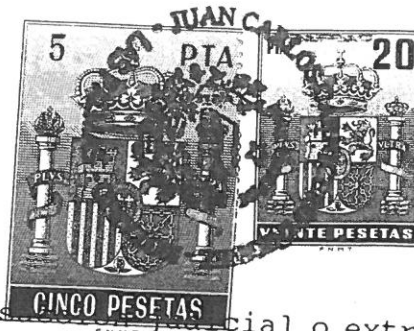
"..., dichos cargos de consejeros no serán retribuidos."

ART. 27

Se introducen nuevos apartados y se corrige el orden de su enumeración de la forma siguiente:

Se mantienen las letras a), b) y c).

Se añaden y enumeran correctamente los siguientes:



OB5503380

Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



SERVICIO DE PATRIMONIO

CLASE 8.^a d)..- La transacción judicial o extrajudicial y el allanamiento o desestimiento de acciones judiciales. "Y por ende, comparecer en Juzgados, Tribunales, Juzgados de lo Social, Fiscalías, Sindicatos, Delegaciones, Jurados, Comisiones Notarías, Registros y toda clase de oficinas públicas o privadas, Autoridades u Organismos del Estado, Provincia o Municipio o Entes Autonómicos, en asuntos civiles, penales, administrativos, laborales, fiscales y cualesquiera otros que existan o se creen en todos sus grados, jurisdicciones e instancias; promover, instar, seguir, contestar y terminar, como actor, solicitantes, coadyuvante, demandado, oponente o en cualquier otro concepto, toda clase de expedientes, actas, manifestaciones, reclamaciones, quejas y recursos, incluso de casación, con facultad de formalizar ratificaciones personales, desistimiento, allanamientos y absolver posiciones".

e)..- Las operaciones de crédito o préstamo de cualquier clase que fuese preciso concertar para la mejor dotación o funcionamiento de los servicios en todos sus aspectos, cuando su cuantía exceda de veinte millones de pesetas. "y comerciar, dirigir y administrar negocios mercantiles e industriales relacionados con el objeto social, realizando cualesquiera actos relativos al tráfico mercantil, tomar parte en concursos o subastas de cualquier tipo y organismo, públicos o privados, formulando propuestas, reservas y protestas, aceptando adjudicaciones; constituir fianzas de cualquier tipo o clase; constituir, prorrogar, disolver, modificar y liquidar toda clase de sociedades de objeto análogo, ejercitar en ellas los derechos y obligaciones inherentes a la cualidad de socio y aceptar y desempeñar cargos en las mismas."

f)..- Adquirir o enajenar, permutar, hipotecar y en general, cualesquiera otros actos de gravámen o disposición de bienes inmuebles.

g)..- Información periódica sobre la situación de tesorería y, en general, financiera de la Sociedad.



h).- Informar cuantos asuntos le sean solicitados por los órganos municipales competentes o por los respectivos órganos sociales de la empresa.

i).- Elevar a la Junta General la propuesta de plantilla del personal y sus retribuciones y nombrar y cesar a dicho personal, dentro de los límites de plantilla y retribuciones previamente aprobados por la Junta, dando cuenta a ésta posteriormente.

j).- Ejercer las facultades que expresamente le delegue la Junta General y delegar en los Consejeros Delegados aquellas facultades cuando así se le autorice por la Junta, sin perjuicio de los poderes que pueda otorgar el Consejo.

k).- Llevar a la práctica los acuerdos de la Junta General.

ARTS. 35 bis-a) y siguientes:

Se enmienda la numeración de estos artículos suprimiendo los nums. 35 bis-a), y 35 bis-b), que pasarán a ser los nums. 36 y 37, modificando el orden de los art. siguientes.

Consecuentemente se acordó aprobar el nuevo texto de los Estatutos Sociales, una vez incorporadas las anteriores modificaciones, quedando los mismos con la siguiente redacción, transcribiéndose íntegra y literalmente:

"ESTATUTOS DE "HOTEL SANTA CATALINA, S.A."

T I T U L O I

DENOMINACION, OBJETO, DURACION Y DOMICILIO.

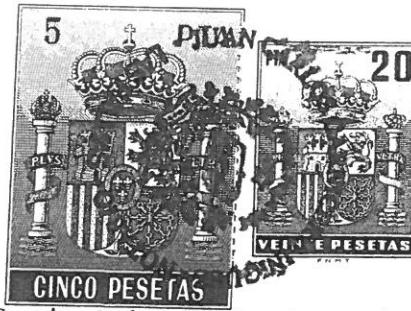
Artículo 1º.- Denominación



Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



CLASE 8ª



OB5503381

La Sociedad girará con la denominación de HOTEL SANTA CATALINA, S.A.. Se registrá por lo dispuesto en estos estatutos y en lo no previsto en ellos, por la legislación mercantil que regula las Sociedades Anónimas y por las normas del Derecho Administrativo aplicables. Ostentará nacionalidad española.

Artículo 2º - Objeto

Constituye su objeto social:

- a).- La realización, gestión y explotación de toda clase de actividades comerciales, industriales, de prestación de servicios de toda índole que se refieran a la hostelería en general y, concretamente, al estudio, promoción montaje, gestión, explotación, administración o arrendamiento de empresas dedicadas a materias de hostelería, tales como hoteles, restaurantes, cafeterías, bares y otros establecimientos similares, sala de espectáculos o fiestas, incluida la explotación de casinos de juego o similares.
- b).- Tomar o ceder en arrendamiento o por cualquier otro título, total o parcialmente, bienes inmuebles o explotaciones para el ejercicio de las actividades especificadas en el epígrafe a) precedente.
- c).- Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en Sociedades con objeto idéntico o análogo.

Artículo 3º - Duración

1.- La Sociedad se constituye por tiempo indefinido, procediéndose a su disolución en los casos previstos en la Ley y cuando así lo acuerde la Junta General Extraordinaria debidamente convocada y celebrada con arreglo a los preceptos estatutarios y legales.

2.- La fecha de otorgamiento de la escritura de constitución, será considerada a todos los efectos, como la de comienzo de sus operaciones.



Artículo 4º - Domicilio

La Sociedad tiene su domicilio social en Las Palmas de Gran Canaria, calle de León y Castillo, 270, Código Postal 35005, correspondiendo al Consejo de Administración, el acuerdo de traslado del domicilio social dentro de la misma población, así como la creación, supresión o traslado de las sucursales, agencias o delegaciones que el desarrollo de la actividad de la empresa hagan necesario o conveniente.

T I T U L O I I

CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

Artículo 5º - Capital

El capital social se fija en 2.224.598.500,- de pesetas, íntegramente suscrito y desembolsado por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Artículo 6º - Acciones

1.- El capital social estará representado por 100 (cien) acciones nominativas, de una única clase y serie, de 22.245.985,- pesetas de valor nominal cada una, y se incorporarán a un solo título, que contendrá las menciones a que alude el artículo 53 del Decreto Legislativo 1564/1989, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

2.- Las acciones son indivisibles. El régimen de copropiedad y la constitución de derechos reales sobre las acciones, será el establecido en los artículos 66 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas.

3.- La Junta General, mediante la modificación de éste artículo, podrá acordar la emisión de tipos múltiples, procediendo a la sustitución de los ya emitidos.

Artículo 7º - Suscripción

La suscripción del título a que se refiere el artículo 6º, se efectuará por el Presidente del Consejo de Administración.



Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

0B5503382



CLASE 8ª

Artículo 8º - Libro - Registro de acciones

Las acciones numeradas correlativamente, figurarán en el libro - registro de acciones nominativas de la Sociedad, donde constarán además las circunstancias que eventualmente se produzcan y en cuyo reflejo en el mismo obligue la legislación en vigor en cada momento.

Artículo 9º - Aumento o disminución del Capital Social

El Capital social podrá ser aumentado o disminuido, de conformidad con la legislación vigente y los presentes Estatutos.

Artículo 10º - Otros medios de financiación

La Sociedad, como medio de financiación, podrá emitir series numeradas de obligaciones, bonos u otros valores mobiliarios acreditativos de deuda, en las condiciones señaladas por la legislación al efecto aplicable.

T I T U L O I I I

FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD Y SUS ORGANOS

Artículo 11º - Organos

El régimen, gobierno, administración y representación de la Sociedad competen:

- a).- A la Junta General, Ordinaria y Extraordinaria
- b).- Al Consejo de Administración.
- c).- El Gerente

Artículo 12º - Junta General: normas generales

La Junta General la constituirá el Ayuntamiento Pleno, integrado por todos los concejales, en funciones de Junta General de la Sociedad.

Artículo 13º - El Funcionamiento del Ayuntamiento Pleno constituido en Junta General, se regirá, en cuanto al procedimiento y adopción de acuerdos, por los preceptos en cada momento vigentes de la legislación de



Régimen Local, aplicándose para las restantes cuestiones sociales las normas de la Ley de Sociedades Anónimas.

Artículo 14º - El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria ostentará la Presidencia de la Junta General y del Consejo de Administración. No obstante, esta última podrá ser delegada en un concejal del citado Ayuntamiento.

Artículo 15º - La Secretaría de la Junta General corresponde al Secretario de la Corporación o a quién legalmente le sustituya.

Artículo 16º - La Junta General, además de cualesquiera otras atribuidas por la Ley de Sociedades Anónimas, tendrá las siguientes facultades:

a).- Nombrar, remover y cesar a los miembros del Consejo de Administración, así como al Gerente y fijar su remuneración. El nombramiento del Gerente se realizará a favor de persona especialmente capacitada, a propuesta del Consejo de Administración.

b).- Modificar los Estatutos Sociales.

c).- Acordar el aumento o disminución del capital social.

d).- Emitir obligaciones.

e).- Aprobar el Inventario, balance anual, informe de gestión, cuenta de pérdidas y ganancias y aplicación de los resultados de cada ejercicio económico.

f).- Ratificación de cualesquiera otras propuestas del Consejo de Administración que sea necesario conforme a los presentes Estatutos.

g).- Fijación de los salarios del personal que integre la plantilla de la empresa, aprobación de ésta y, en su caso, la aprobación o no de cualesquiera convenios colectivos.

h).- Aceptar donaciones.

i).- Atribución al Consejo de Administración de cualesquiera otras facultades que, además de las



OB5503383

Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



SERVICIO DE PATRIMONIO

CLASE 8ª
previstas

en estos Estatutos, estime oportunas.

j).- Nombrar, si fuere procedente, auditores de cuentas de entre los periodos que marque la Ley.

k).- Delegar en el Presidente, o en el Consejo las facultades que tiene atribuidas la Junta en el epígrafe h).

El Acta de la Junta General podrá ser aprobada por las dos formas previstas en el artículo 113 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Artículo 17º - La Junta General celebrará sus sesiones en las Casas Consistoriales.

En caso de fuerza mayor podrá habilitarse otro edificio o local a estos efectos, que será acordado en la convocatoria de Junta General o en resolución previa del Presidente, notificada a todos sus componentes.

Artículo 18º - Corresponde al Presidente de la Junta convocar todas las sesiones, acompañándose a las convocatorias el Orden del día de los asuntos a tratar, detallado, y los borradores de actas de sesiones anteriores pendientes de aprobación. En el Orden del día de las sesiones ordinarias se incluirá siempre el punto de ruegos y preguntas.

Las Juntas han de convocarse, al menos, con dos días hábiles de antelación, salvo las extraordinarias que lo hayan sido con carácter urgente, cuya convocatoria con ese carácter deberá ser ratificada por el Pleno.

Artículo 19º - Para la válida constitución de la Junta General se requiere la asistencia de un tercio del número legal de miembros de la Corporación, que nunca podrá ser inferior a tres. Este quorum deberá mantenerse toda la sesión. En todo caso se requiere la asistencia del Presidente y del Secretario de la Junta o de quienes legalmente les sustituyan.

Si en primera convocatoria no existiera el quorum necesario expresado anteriormente, se entenderá convocada la sesión automáticamente a la misma hora, dos días después. Si tampoco entonces se alcanzase el quorum establecido, la Presidencia dejará sin efecto la convocatoria, posponiendo el estudio de los asuntos

incluidos en el Orden del día para la primera sesión que se celebre con posterioridad, sea ordinaria o extraordinaria.

Artículo 20º - Afectarán a los miembros de los órganos sociales de gobierno y administración de la Sociedad, las capacidades e incompatibilidades reglamentadas en la legislación en vigor, especialmente concretadas en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General; Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas; y el Decreto 598/85, sobre incompatibilidades del personal al servicio de la Administración del Estado, de la Seguridad Social y de los Entes, Organismos y empresas dependientes.

Artículo 21º - Administración de la Sociedad.

La Sociedad será regida y administrada por el Consejo de Administración, el cual asume, además, la representación social, teniendo plenitud de facultades de dirección, gestión y ejecución, respecto de la Empresa, dentro de las normas estatutarias y de los preceptos de la legislación mercantil, sin perjuicio de las que se reservaren a la Corporación como Junta General.

Artículo 22º - El Consejo de Administración estará integrado por nueve miembros, llamados consejeros, que serán libremente designados por la Junta General entre personas especialmente capacitadas y por períodos de cuatro años, dichos cargos de consejeros no serán retribuidos.

Los miembros de la Corporación podrán formar parte del Consejo de Administración hasta un máximo del tercio del mismo. No obstante, cesarán automáticamente quiénes, habiendo sido designados como miembros de la Corporación, perdieran tal condición. Los restantes miembros podrán ser reelegidos, así como los concejales adscritos al mismo en tanto sigan conservando la referida calidad.

La renovación se hará parcialmente, por sorteo, cada dos años, cesando, en la primera renovación, la mitad de los consejeros si su número fuese par y la mitad mas uno si su número fuese impar.

El cargo de consejero es también renunciabile y revocable.



Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

OB5503384



Artículo 23º - La Corporación, constituida en Junta General, procederá a cubrir las vacantes que se produzcan en el Consejo de Administración, determinando si han de ser reelegidos en su mandato o, en caso contrario, designando a la persona o personas que hayan de sustituirlos.

El mandato del consejero elegido para cubrir el puesto vacante terminará en la misma fecha en que debía finalizar el de aquel a que sustituye.

El Consejo podrá designar las personas que hayan de ocupar las vacantes, hasta tanto se reúna la primera Junta General.

Artículo 24º - El Presidente es el Organo Ejecutivo del Consejo de Administración y además de las facultades, derechos y funciones que le otorgan la legislación y los Estatutos o le sean delegadas por la Junta General o el Consejo, representa a la Sociedad en juicio y fuera de él, pudiendo comparecer ante toda clase de Juzgados y Tribunales, Estado, Corporaciones, Comunidades Autónomas y demás entes públicos, o ante toda clase de personas privadas, físicas o jurídicas, incluso el Banco de España y sus sucursales. Puede asimismo, otorgar las sustituciones precisas para el cumplimiento de tales fines.

Llevará la firma social, pudiendo delegarla en dos de los Consejeros conjuntamente o en uno sólo de los Consejeros si el Consejo así lo autorizaré.

Artículo 25º - El consejo de Administración nombrará un Secretario, que tendrá como funciones privativas la redacción y autorización de las actas de las sesiones del mismo y la expedición de certificados de ellos, con el visto bueno del Presidente.

Artículo 26º - A propuesta del Presidente de la Sociedad, podrá nombrarse por la Junta General un Vicepresidente, Concejal, que ejercerá las funciones que en él delegue el Presidente. El vicepresidente asumirá la Presidencia del Consejo de Administración y todas las funciones del Presidente, en los casos de ausencia, vacante o enfermedad de éste.

Artículo 27º - El Consejo de Administración, de conformidad con lo previsto en las disposiciones legales, regirá y administrará la Sociedad con plenitud de facultades de representación, dirección y gestión.

Especialmente, están atribuidas las siguientes competencias:

a).- Establecimiento del presupuesto, memoria, balance, cuenta de pérdidas y ganancias y demás asuntos que deban ser sometidos a la Junta General, a modo de preparación de la misma.

b).- Estudio de propuestas sobre subvenciones, créditos y demás cuestiones que eleve o solicite del Ayuntamiento.

c).- Sobre los planes generales de establecimiento y reforma de los servicios y actividades que integran el objeto de la sociedad.

d).- La transacción judicial o extrajudicial y el allanamiento o desestimiento de acciones judiciales. "y por ende, comparecer en Juzgados, Tribunales, Juzgados de lo Social, Fiscalías, Sindicatos, Delegaciones, Jurados, Comisiones, Notarías, Registros y toda clase de oficinas públicas o privadas, Autoridades u Organismos del Estado, Provincia o Municipio o Entes Autonómicos, en asuntos civiles, penales, administrativos, laborales, fiscales y cualesquiera otros que existan o se creen en todos sus grados, jurisdicciones e instancias; promover, instar, seguir, contestar y terminar, como actor, solicitantes, coadyuvante, demandado, oponente o en cualquier otro concepto, toda clase de expedientes, actas, manifestaciones, reclamaciones, quejas y recursos incluso de casación, con facultad de formalizar ratificaciones personales, desistimiento, allanamientos y absolver posiciones."

e).- Las operaciones de crédito o préstamos de cualquier clase que fuese preciso concertar para la mejor dotación o funcionamiento de los servicios en todos sus aspectos; "y comerciar, dirigir y administrar negocios mercantiles e industriales relacionados con el objeto social, realizando cualesquiera actos relativos al tráfico mercantil, tomar parte en concursos o subastas de cualquier tipo y organismo, públicos o privados,



0B5503385

Excma. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



SECCIÓN DE PATRIMONIO

BASE 8ª

formulando propuestas, reservas y protestas, aceptando adjudicaciones; constituir fianzas de cualquier tipo o clase; constituir, prorrogar, disolver, modificar y liquidar toda clase de sociedades de objeto análogo, ejercitar en ellas los derechos y obligaciones inherentes a la cualidad de socio y aceptar y desempeñar cargos en las mismas."

f).- Adquirir o enajenar, permutar, hipotecar y en general, cualquiera otros actos de gravamen o disposición de bienes inmuebles.

g).- Información periódica sobre la situación de tesorería y, en general, financiera de la Sociedad.

h).- Informar cuantos asuntos le sean solicitados por los órganos municipales competentes o por los respectivos órganos sociales de la empresa.

i).- Elevar a la Junta General la propuesta de plantilla del personal y sus retribuciones y nombrar y cesar a dicho personal, dentro de los límites de plantilla y retribuciones previamente aprobados por la Junta, dando cuenta a ésta posteriormente.

j).- Ejercer las facultades que expresamente le delegue la Junta General y delegar en los Consejeros Delegados aquellas facultades cuando así se le autorice por la Junta, sin perjuicio de los poderes que pueda otorgar el Consejo.

k).- Llevar a la práctica los acuerdos de la Junta General.

Artículo 28º - Podrán asistir a todas o algunas de las reuniones de los Organos de Gobierno de la Sociedad, con voz y sin voto, aquellas personas que, siendo requeridas, pueden aportar experiencia y conocimientos con respecto al objeto social que tiene atribuido.

Artículo 29º - El Consejo de Administración se reunirá en cuantas ocasiones lo convoque el Presidente o quien haga sus veces; o a solicitud de la mayoría de los consejeros, no pudiendo en este segundo supuesto demorarse la celebración del Consejo más de quince días desde que hubiera sido solicitada.



Las reuniones tendrán lugar, de ordinario, en el domicilio social, pero igualmente podrán celebrarse en otra sede que determinará el Presidente y que señalará en la correspondiente convocatoria.

Artículo 30º - El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la sesión, presentes o representados, la mitad mas uno de sus componentes. Los Administradores podrán hacerse representar en las sesiones del Consejo por otro miembro del mismo, pero ninguno podrá poseer más de dos representaciones. La representación se conferirá por carta dirigida al Presidente o Secretario de la Sociedad.

Artículo 31º - Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los consejeros concurrentes a la sesión, sin perjuicio de las mayorías cualificadas que exijan las disposiciones legales.

Artículo 32º - Los consejeros desempeñarán su cargo con la diligencia y lealtad obligadas por las normas morales y legales, y responderán frente a la Sociedad, accionistas y acreedores del daño causado por actos contrarios a lo establecido legalmente o en los Estatutos. Estarán exentos de responsabilidad los administradores que hayan salvado su voto, oponiéndose expresamente.

Artículo 33º - Los acuerdos del Consejo se consignarán en el Libro de Actas prevenido a estos efectos, las cuales serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

Artículo 34º - El asesoramiento jurídico de la Sociedad, si legalmente procediese o así se acordase, corresponderá a la persona Licenciada en Derecho que el Consejo de Administración disponga.

Artículo 35º - El Consejo de Administración podrá designar de su seno uno o más consejeros delegados. También corresponde a este Organismo su separación. Tendrán las facultades que le delegue el Consejo de Administración y que no sean legalmente indelegables. Actuarán solidaria e indistintamente, salvo que el Consejo al hacer la delegación disponga que actúen varios de ellos mancomunadamente en cuanto todas o algunas de las facultades que delegue.



Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

SERVICIO DE PATRIMONIO

CLASE 8ª



0B5503386

Artículo 36.- El Gerente será nombrado por la Junta General, a propuesta del Consejo de Administración entre personas especialmente capacitadas, y le competen las funciones indicadas en el art. 37. El cargo será retribuido y, al designarlo, la Junta establecerá las condiciones en que haya que desempeñarlo y facultará al Presidente del Consejo para la suscripción del contrato por el plazo que se establezca, cuyo período no podrá ser superior al de cuatro años, sin perjuicio de que, al finalizar el término que se fije, éste pueda ser prorrogado a juicio de la Junta General. El Gerente tendrá voz pero no voto en las reuniones de la Junta General y del Consejo de Administración.

Artículo 37.- Competerá al Gerente:

- a).- La Jefatura de los Servicios Técnicos y Administrativos y en general cuantas facultades fueren precisas para el mejor desarrollo, prestación y efectividad de los mismos.
- b).- Las que expresamente le atribuya la Junta General en el acuerdo de su nombramiento o por acuerdos posteriores, a propuesta, en cuanto a estos últimos, del Consejo de Administración.
- c).- Proponer al Consejo de Administración el nombramiento y separación del personal y ostentar la Jefatura de todo el personal.
- d).- Cuantas facultades le delegue el Consejo o su Presidente.
- e).- Asistir a las sesiones de la Junta General con voz pero sin voto, cuando fuese requerido para ello, y, obligatoriamente, a las sesiones del Consejo de Administración.
- f).- Proponer a la Junta General y al Consejo de Administración el otorgamiento de otras que puedan sugerir la prestación de los servicios o actividades que constituyen el objeto social y la posibilidad de su sustitución en otra persona si la índole de las mismas lo permitiese.

g).- Elaborar la memoria correspondiente al ejercicio social y someter al Consejo, los asesoramientos y propuestas que puedan serle interesados por éste en relación con lo dispuesto en el apartado a) del artículo 27

h).- Formular los reglamentos del servicio de régimen interior, si los estimare necesarios, sometiéndolos a la aprobación del Consejo de Administración.

i).- Resolver toda clase de materias cuya competencia no esté atribuída por estos Estatutos o por la Ley a otros órganos de gobierno.

T I T U L O I V

EJERCICIO SOCIAL Y REGIMEN FINANCIERO CONTABLE.

Artículo 38º - el ejercicio social se iniciará el día primero de enero y finalizará el treinta y uno de diciembre de cada año.

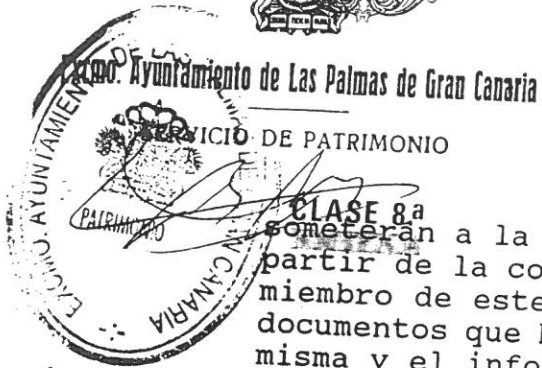
Artículo 39º - El Consejo de Administración formulará en el plazo máximo de tres meses contados a partir del cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado, con relación a treinta y uno de diciembre precedente. Las cuentas anuales comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria. Estos documentos, que forman una unidad, deberán ser redactados con claridad y mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Si la sociedad no estuviese incurso en lo previsto en el artículo 181 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, la verificación de las cuentas anuales y el informe de gestión se revisarían por Auditores de Cuentas, para lo cual se estará a todo lo dispuesto en los artículos 204 y 211 de la citada Ley y artículos 153 y 154 del Reglamento del Registro Mercantil.

Artículo 40º - Las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado se



OB5503387



CLASE 8ª someterán a la consideración de la Junta General. A partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier miembro de este Organismo podrá obtener de la Sociedad los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma y el informe de los Auditores de Cuentas. En la convocatoria se hará mención de este derecho.

Artículo 41º Dentro del mes siguiente a la aprobación de las cuentas anuales, se presentará para su depósito en el Registro Mercantil del domicilio social certificación de los acuerdos de la Junta General de aprobación de las cuentas anuales, informe de gestión y de aplicación del resultado, a la que se adjuntará un ejemplar de dichos documentos y del informe de los Auditores si procede.

Artículo 42º - La ganancia resultante del ejercicio se aplicará según acuerdo del Ayuntamiento Pleno en funciones de Junta General, con observancia de las disposiciones legales en la materia.

TITULO V

DISOLUCION Y LIQUIDACION.

Artículo 43º - La Sociedad se disolverá por cualquiera de las causas indicadas en la legislación al efecto. La Junta que decida o declare la disolución, nombrará los liquidadores en número impar, cesando automáticamente en sus funciones el Consejo de Administración, pero conservando la Junta General las facultades que legalmente le corresponden durante el período de liquidación.

Artículo 44º - Aprobados los documentos financieros liquidativos, y transcurrido el término de impugnación de aquéllos sin la existencia de reclamaciones, la Comisión Liquidadora transferirá al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria el haber social que resulte.

Artículo 45º - En cuanto a la impugnación de acuerdos sociales, se estará a lo dispuesto en los artículos 115 y siguientes y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y Artículos 155 a 157 del Reglamento del Registro Mercantil.

Artículo 46º - Cualquier divergencia en la interpretación de estos Estatutos, será sometida a la Junta General, que decidirá.

2) Designar al señor Alcalde a los efectos de elevar a escritura pública la constitución de la Sociedad Anónima Hotel Santa Catalina, facultándosele ampliamente para las modificaciones y correcciones que sean oportunas y para otorgar y firmar la escritura pública y su posterior inscripción.

El Ayuntamiento Pleno acordó, por unanimidad, designar como representante de la Corporación a los efectos de elevar a escritura pública la constitución de la Sociedad Anónima Hotel Santa Catalina, al Iltmo. Sr. Alcalde, Don Emilio Mayoral Fernández facultándole ampliamente para otorgar la escritura pública y realizar cuantas gestiones sean necesarias hasta lograr la inscripción en el Registro Mercantil, así como efectuar y otorgar otras escrituras de modificaciones, correcciones y aclaraciones que sean oportunas.

3) Nombramiento de todos los señores Consejeros que integrarán el Consejo de Administración.

El Ayuntamiento Pleno acordó, por unanimidad, designar como representante de la Corporación a los efectos de elevar a escritura pública la constitución de la Sociedad Anónima Hotel Santa Catalina, al Iltmo. Sr. Alcalde, Don Emilio Mayoral Fernández facultándole ampliamente para otorgar la escritura pública y relizar cuantas gestiones sean necesarias hasta lograr la inscripción en el Registro Mercantil, así como efectuar y otorgar otras escrituras de modificaciones, correcciones y aclaraciones que sean oportunas.

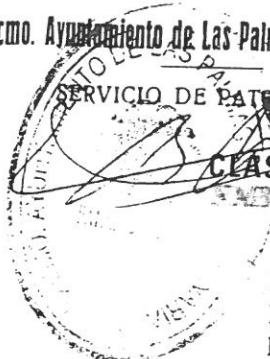
3) Nombramiento de todos los señores Consejeros que integrarán el Consejo de Administración.

El Ayuntamiento Pleno acordó, por 24 votos a favor de los grupos PSOE, CENTRISTAS, ICAN y Mixto independiente y con la abstención del PP y Mixto en la oposición, nombrar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, a los siguientes nueve miembros del Consejo de Administración:



Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

SERVICIO DE PATRIMONIO



OB5503388

CONSEJO ADMINISTRACIÓN HOTEL SANTA CATALINA

✓ DON EMILIO MAYORA FERNANDEZ (P.S.O.E.)
 D.N.I.: 17.352.397
 Domicilio: C/. Ingeniero Salinas, nº 12-7º
 Mayor de edad
 Profesión: Funcionario.
 Estado: casado
 Nacionalidad: Española.

✓ DON JOSE ANTONIO HERNANDEZ AFONSO (P.S.O.E.).
 D.N.I.: 42.734.394
 Domicilio: C/. José Mesa y López, nº 79-6º G
 Mayor de edad
 Profesión: Agente de Seguros.
 Estado: casado
 Nacionalidad: Española.

✓ DON SEGUNDO MEDINA SOSA (P.S.O.E.)
 D.N.I.: 42.689.895
 Domicilio: C/. Urbanización Los Lentiscos, nº 25-C
 Mayor de edad.
 Profesión: Ingeniero Técnico Industrial
 Estado: Casado
 Nacionalidad: Española.

✓ DON ANTONIO CRUZ CABALLERO (C.C.I.)
 D.N.I.: 14.413.098
 Domicilio: C/. Paseo de San José, 49 - Apto. 232
 Mayor de edad.
 Profesión: Abogado.
 Estado: Casado
 Nacionalidad: Española.

✓ DON LORENZO CABRERA MENDEZ (I.C.A.N.).
 D.N.I.: 42.241.021
 Domicilio: C/. Joaquín Belón, nº 12-6º D
 Mayor de edad
 Profesión: Oficial 2º de Notaría.
 Estado: Casado Nacionalidad: Española.

✓ DON JOSE SINTES MARRERO (Mixto-Independiente)
 D.N.I. 42.460.741
 Domicilio: C/. León y Castillo, 232
 Mayor de edad.
 Profesión: Abogado.

Estado: Casado.
Nacionalidad: Española.

✓ DOÑA ADELINA DE LA TORRE BENITO (Mixto-Independiente)
D.N.I.: 15.878.191
Domicilio: C/. Rafael Almeida, nº 32 (Atico).
Mayor de edad.
Profesión: Industrial
Estado: Casada
Nacionalidad: Española

✓ DON LUIS ROSALES MEDINA (Mixto-Independiente)
D.N.I.: 42.721.338
Domicilio: C/. 29 de abril, 6-3º, Pta. 1.
Mayor de edad.
Profesión: Economista.
Estado: Casado.
Nacionalidad: Española

✓ DON LUIS VERGE DEL CASTILLO (Ingeniero-Municipal)
D.N.I.: 42.500.886
Domicilio: Avda. Alcalde Ramírez Bethencourt, 10-4ºE
Mayor de edad
Profesión: Ingeniero
Estado: Casado
Nacionalidad: Española.

4) Ratificación del acuerdo de la Comisión de Gobierno de 16 de marzo de 1.993, sobre solicitud de exención del IGIC y del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en relación con la aportación no dineraria del inmueble del Hotel Santa Catalina a la Sociedad Anónima en constitución.

El Ayuntamiento Pleno acordó, por unanimidad, ratificar el acuerdo de la Comisión de Gobierno de 16 de marzo de 1.993, que es del siguiente tenor literal:

"El señor Alcalde sometió a la Comisión de Gobierno la cuestión relativa a la exención o no sujeción de IGIC de la operación consistente en la aportación no dineraria del inmueble del Hotel Santa Catalina a la Sociedad en constitución, así como la exención, para la misma operación, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.



OB5503391

Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

SERVICIO DE PATRIMONIO
CLASE 8ª

La Comisión de Gobierno acordó, por unanimidad, iniciar expediente de no sujeción, a ninguno de los dos Impuestos, a presentar en la Dirección General de Tributos de la Consejería de Economía y Hacienda, dado que el inmueble transmitido constituye la totalidad de una rama empresarial autónoma, no derivándose de esta exención ninguna distorsión en el normal funcionamiento del Impuesto, todo en base a lo revisto en la Ley 29/91, de 16 de diciembre, que exige remitir comunicación previa al Ministerio de Economía y Hacienda, Real Decreto 1.473/92, de 4 de diciembre, artículo 10, 1º letra b y Ley 20/91, de 7 de junio, por lo que respecta al IGIC, y por lo que respecta a la no sujeción al Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, cabe citar el artículo 48.1 B), número 11, de la citada Ley 29/91 de 16 de diciembre."

Y para que así conste y surta efectos oportunos donde corresponda, expido la presente en Las Palmas de Gran Canaria, a veintinueve de Marzo de mil novecientos noventa y tres.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA - ALCALDIA - EL ALCALDE,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA - SECRETARIA



REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
SECCION DE DENOMINACIONES

PRÍNCIPE DE VERGARA, 72
TELÉFS. 564 52 53 - 564 51 26
28006 MADRID

CERTIFICACION NO. 92194761

RENOVACION DE CERTIFICACION CADUCADA

DON Jose Luis Benavides del Rey, Registrador Mercantil Central,
en base a lo interesado por:
D/Da. EXCMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,
en solicitud formulada con fecha 07/04/1993 y numero de entrada 93008968.

CERTIFICO: Que la denominacion:

HOTEL SANTA CATALINA, SOCIEDAD ANONIMA

figura reservada a favor del solicitante, segun CERTIFICACION expedida con fecha 28/12/1992 a partir de la cual continua computandose el plazo de reserva de quince meses previsto en el art. 377.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

La presente certificacion se expide como renovacion de la anterior por haber caducado la misma, al amparo de lo dispuesto en el art. 379.1 de dicho reglamento.

Se ha acompañado a la solicitud, la certificacion caducada, la cual se inutiliza simultaneamente a la firma de la presente.

Madrid, a Doce de Abril de Mil Novecientos Noventa y Tres.

EL REGISTRADOR.



NOTA.- Esta renovacion tendra una vigencia, a efectos de otorgamiento de escritura, de DOS MESES contados desde la fecha de su expedicion, de conformidad a lo establecido en el art. 379.1 del Reglamento del Registro Mercantil, que debe entenderse sin perjuicio del plazo de reserva de quince meses contados desde la expedicion de la certificacion y de los efectos previstos en el articulo 377 del citado Reglamento.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Casimiro nº 3.º B Teléfono: 38 32 46334 36



Las Palmas de Gran Canaria 35003
085503392

CERTIFICADO

CLASE 8ª

Miguel Angel García de Castro, arquitecto colegiado nº 420 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, con competencia profesional para la realización de la tasación del inmueble que es objeto de este certificado, según las exigencias del R.D. 685/1982 y O.M. de 28 de Julio de 1.989, y como síntesis del informe de tasación, realizado en el libre ejercicio profesional por encargo de Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

CERTIFICO:

Que el edificio destinado a Hotel, bajo la denominación GRAN HOTEL SANTA CATALINA situado en la calle Beethoven nº 5 (Parque Doramas) cuyos datos registrales son los siguientes: Tomo 491 5º-6-Finca 21.725/Inscripción primera, tiene un valor de DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES, TRESCIENTAS VEINTISIETE MIL, NOVECIENTAS VEINTIOCHO PESETAS (2.435.327.928 pts.), correspondiendo NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES, QUINIENTAS DIECISEIS MIL, CUATROCIENTAS CATORCE PESETAS (947.516.414 pts.), al valor del suelo y MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES, OCHOCIENTAS ONCE MIL, QUINIENTAS CATORCE PESETAS (1.487.811.514 pts.) al valor de la edificación.

De esta cantidad hay que descontar los cargos que recaigan sobre el edificio objeto de la presente tasación.

Y para que surta los efectos oportunos, firmo la presente certificación en Las Palmas de Gran Canaria a 1 de Abril de 1.993.

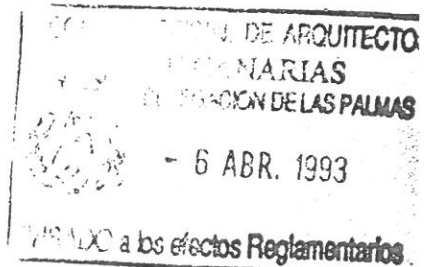
EL ARQUITECTO

Fdo.: Miguel Angel García de Castro

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DELEGACION DE LAS PALMAS
- 6 ABR. 1993
VISADO a los efectos Reglamentarios

DOCUMENTACION
CERTIFICADO DE TASACION

- 0.- FINALIDAD DE LA TASACION.
- 1.- OBJETO DE LA VALORACION.
- 2.- IDENTIFICACION.
- 3.- SITUACION JURIDICA.
- 4.- CARGAS Y GRAVAMENES.
- 5.- LOCALIDAD Y ENTORNO.
- 6.- SOLAR.
 - 6.1.- SUPERFICIES.
 - 6.2.- INFRAESTRUCTURA URBANA.
- 7.- CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION.
 - 7.1.- DOCUMENTOS EMPLEADOS.
 - 7.2.- DESCRIPCION, SUPERFICIES Y USOS.
 - 7.2.1.- Superficies construidas por plantas.
 - 7.2.2.- Superficies construida por usos.
 - 7.2.3.- Superficies construida a efectos de tasación.
 - 7.3.- CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.
 - 7.4.- ANTIGUEDAD.
 - 7.5.- SITUACION ACTUAL.
- 8.- ANALISIS TECNICO-FINANCIERO.
- 9.- TASACION.
 - 9.1.- VALOR DE REPOSICION.
 - 9.1.1.- Valor del solar.
 - 9.1.2.- Valor de la construcción.
 - 9.2.- VALOR DE MERCADO
 - 9.2.1.- Valor de mercado del suelo.
 - 9.3.- VALOR URBANISITICO
 - 9.3.1.- Valor urbanístico del suelo.
 - 9.3.2.- Valor de la edificación.
- 10.- ANALISIS DE LOS VALORES OBTENIDOS.
- 11.- VALOR DE LA TASACION.





- ANEXO Nº 1 : Documentación finalidad de la tasación.
- ANEXO Nº 2 : Nota Informativa del Registro de la Propiedad.
- ANEXO Nº 3 : Ficha Catastral.
- ANEXO Nº 4 : Contrato de arrendamiento.
- ANEXO Nº 5 : Sentencia de desahucio.
- ANEXO Nº 6 : Infraestructura urbana.
- ANEXO Nº 7 : Reportaje fotográfico.
- ANEXO Nº 8 : Normas sobre alojamientos hoteleros de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias.
- ANEXO Nº 9 : Coste de reposición.

PLANOS

- PLANO Nº 1 : Situación.
- PLANO Nº 2 : Entorno.
- PLANO Nº 3 : Delimitación del solar.

EDIFICACION

- PLANO Nº 4 : Planta sótano.
- PLANO Nº 5 : Planta baja.
- PLANO Nº 6 : Entreplanta.
- PLANO Nº 7 : Planta primera.
- PLANO Nº 8 : Planta segunda.
- PLANO Nº 9 : Planta tercera.
- PLANO Nº 10 : Planta cuarta.
- PLANO Nº 11 : Planta cubierta.



0.- FINALIDAD DE LA TASACION

El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, propietario del Inmueble a tasar, tiene la intención de promover la constitución de una S.A. domiciliada en la provincia de Las Palmas por el procedimiento de fundación simultánea actuando como único socio-fundador y con la aportación no dineraria integrada por el inmueble objeto de la presente tasación.

(VER ANEXO N.º1: Documentación sobre finalidad de la tasación)

1.- OBJETO DE LA VALORACION

Edificio destinado a Hotel de cinco estrellas, edificaciones anexas en zona de piscina y el solar donde se ubican. El edificio principal está acondicionado en parte como Casino.

2.- IDENTIFICACION

Termino Municipal: Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas)

Calle y número: Beethoven n.º 5. Parque Doramas.

Datos registrales: Registro de la Propiedad de Las Palmas n.º 5, inscrita al tomo 491 5.º - 6 - Finca 21.725. Inscripción primera.

(VER ANEXO N.º 2: Nota Informativa de Registro de la Propiedad)

Referencia catastral:

Hoja 51/80N.
Parcela 8105803

(VER ANEXO N.º 3: Ficha Técnica Catastral)

Destino actual de la finca:

- Hotel Santa Catalina.
Explotación hotelera con categoría de cinco estrellas.
- Casino ocupando parte de la planta baja y sótano.

Otras circunstancias identificadoras:

Hotel Santa Catalina situado en el Parque Doramas de Las Palmas de Gran Canaria.



3.- SITUACION JURIDICA

Situación Jurídica:

CLASE 8ª

Ocupación de precario por la Generalidad de las Islas de Gran Canaria S.L. y de Las Palmas, S.A., con sentencia de desahucio firme, pendiente de instar su ejecución.

(VER ANEXOS Nº 4: Contratos de arrendamiento y Nº 5 Sentencia de desahucio).

4.- CARGAS Y GRAVAMENES

Bien patrimonial de la corporación local e incluido en el inventario de bienes con el nº 21 de Orden.

Según declaración del Ayuntamiento se encuentra libre de cargas y gravámenes.

En el Registro de la Propiedad figuran las siguientes cargas:

Hipoteca a favor del Banco de Credito Industrial en garantía de un préstamo de 3.015.000 pts., plazo hasta el 1 de Abril de 1.975, al 4% de interés anual y 300.000 pts. para Costas y Gastos, según resulta de escritura otorgada el 10 de Marzo de 1.950 ante el Notario D. Luis Hernández González de Madrid.

Hipoteca a favor del Banco de Credito Industrial 7.190.000, plazo hasta el 31 de Diciembre de 1.976, al 4% de interés anual y 600.000 pts. para Costas y Gastos, según resulta de escritura otorgada el 27 de Noviembre de 1.956 ante el Notario de Madrid D. Diego Hidalgo Durán.

Hipoteca a favor del Banco Hipotecario de España S.A. en garantía de un préstamo de 99.965.000 pts., plazo de once años, al 11% de interés anual y 4.198.950 pts. para costas y gastos, según resulta de escritura otorgada en Madrid el 21 de Abril de 1.982 ante el Notario D. José Enrique Goma Salcedo.

(VER ANEXO Nº 2 Nota informativa del Registro de la Propiedad)

5.- LOCALIDAD Y ENTORNO

Situado en la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, capital del Término Municipal, donde se ubican importantes centros de la Administración Central, Autonómica, Insular y Local, así como sede de la mayor actividad económica, mercantil, turística y portuaria del archipiélago.

El Término Municipal cuenta, según datos de 1.991 con una población de hecho de 360.483 habitantes y una población de derecho de 354.877 habitantes, ambas con tendencia a estabilizarse.

El hotel está ubicado en el Parque Doramas en la zona denominada Ciudad Jardín, siendo ésta la zona Residencial de la mayor calidad y renta dentro del Término Municipal. Está próximo a importantes centros sanitarios, escolar y de oficinas.

Su ubicación en el interior del Parque es un factor a valorar por ser único en dichas condiciones, el resto de los hoteles enclavados en la ciudad carecen de zona verde, y están concentrados predominantemente en la zona de la Playa de Las Canteras.

Su entorno está prácticamente consolidado contando con toda la infraestructura urbana actualizada y en relativo buen estado.

En cuanto a comunicaciones cuenta con acceso directo a la calle León y Castillo una de las más importantes arterias de tráfico entre los núcleos de Triana-Vegueta y Puerto, dotada con líneas de transporte público.

Asimismo cuenta con fácil acceso a la Autovía Marítima que conecta con el puerto, aeropuerto y sur de la isla.

La dotación de aparcamientos es suficiente para el uso normal del Hotel, resultando escaso especialmente en horas de funcionamiento del casino y en celebraciones.

Como resumen se consideran de gran atractivo tanto el entorno del parque y Ciudad Jardín como el emplazamiento respecto a la ciudad, con una situación privilegiada y diferenciada respecto al resto de los hoteles.

(VER PLANO Nº 1: Situación y Nº 2 Entorno)

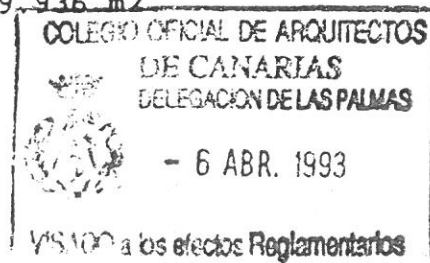
6.- SOLAR

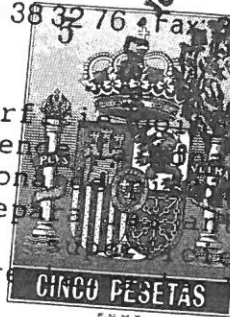
6.1.- SUPERFICIE

Superficie según catastro:	10.100 m ² .
Superficie según Ayuntamiento:	4.721 m ² .
Superficie según registro:	27.297 m ² .
Superficie medida:	9.936 m ² .

Superficie a considerar en la presente tasación:

9.936 m²





OB5503395

Dicha superficie con la delimitación del Catastro y comprendiendo de proyección en planta del edificio y la zona de deduciéndole la calle en el tramo que se sitúa a las dichas zonas (384 m2) y añadiéndole la superficie ocupada por la nueva edificación del restaurante el Casino (220 m2.).

CLASE 8.ª

(VER PLANO 3: Delimitación del solar).

6.2.- INFRAESTRUCTURA URBANA

Se considera completa y en buen uso, no siendo necesario ningún tipo de obra a tal fin.

(VER ANEXO Nº 6: Infraestructura urbana)

7.- CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

7.1.- DOCUMENTOS EMPLEADOS:

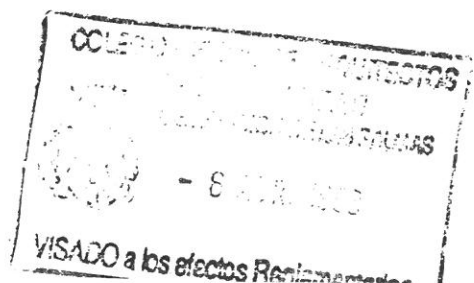
- Planos del Proyecto original de Miguel Martín Fernández de La Torre (año 1.945).
- Planos de estado actual (planta) del proyecto elaborado por D. los arquitectos Jose Antonio Sosa Díaz Saavedra y D. Francisco Javier Cabrera (año 1.991).
- Ficha catastral.
- Medición a pié de obra.

7.2.- DESCRIPCION SUPERFICIES Y USOS

7.2.1.- SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTAS

PLANTA SOTANO:

Aseos y vestíbulo Casino	70,00 m2.
Personal y servicio Casino	254,95 m2.
Administración Casino	210,00 m2.
Almacenes y Aljibe Rest. Casino	76,00 m2.
Almacenes y servicio Hotel	297,40 m2.
TOTAL SUPERFICIE PLANTA SOTANO	908,35 m2



PLANTA BAJA:

Salón Arencibia y anexos	516,20 m2.
Salón Palmeras	535,80 m2.
Salón García Escamez	564,00 m2.
Salón Santa Lucía y bar	271,00 m2.
Sala y Bar Casino	970,00 m2.
Admon. y circulaciones Casino	234,00 m2.
Restaurante y Bar Casino	172,00 m2.
Hall, recepción y circulaciones	403,00 m2.
Aseos de público	45,00 m2.
Cocina y almacenes	970,98 m2.
Personal y mantenimiento	690,10 m2.
	507,15 m2.
Terraza-Porche	----- = 251,07 m2.
	2

TOTAL SUPERFICIE PLANTA BAJA 5.623,15 m2

ENTREPLANTA:

Zona administrativa	198,10 m2.
Circulación	45,15 m2.
Personal, lencería y lavandería	1.022,80 m2.

TOTAL SUPERFICIE ENTREPLANTA 1.266,05 m2

PLANTA PRIMERA:

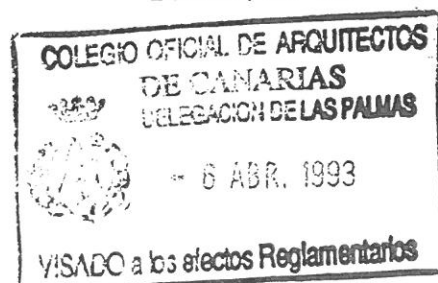
Superficie habitaciones	1.510,09 m2.
	708,30 m2.
Superficie terraza	----- = 354,15 m2.
	2
Superficie circulaciones	391,32 m2.
Zona servicio	199,70 m2.
Mirador sobre salón Escamez	49,25 m2.

TOTAL SUPERFICIE PLANTA PRIMERA 2.504,51 m2

PLANTA SEGUNDA:

Superficie habitaciones	1.931,22 m2.
	299,90 m2.
Superficie terraza	----- = 149,95 m2.
	2
Circulaciones	434,35 m2.
Zona de servicio	199,70 m2.

TOTAL SUPERFICIE PLANTA SEGUNDA 2.715,22 m2





PLANTA TERCERA:

Superficie habitaciones	1.931,22 m2.
Superficie terrazas	0 m2.
Superficie circunvalaciones	= 146,25 m2.
Zona de servicio	434,35 m2.
	199,70 m2.
TOTAL SUPERFICIE PLANTA TERCERA	2.711,52 m2

PLANTA CUARTA:

Superficie habitaciones	1.931,22 m2.
Superficie terrazas	243,30 m2
	= 121,65 m2.
Superficie circunvalaciones	422,75 m2.
Zona de servicio	48,00 m2.
TOTAL SUPERFICIE PLANTA CUARTA	2.523,62 m2

PLANTA CUBIERTA:

Salas de máquinas	288,90 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EN HOTEL	18.541,32 m2

ANEXOS:

Bar-piscina	170,00 m2.
Vestuarios piscina	113,00 m2.
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EN ANEXOS	283,00 m2

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA 18.824,32 m2

SUPERFICIE SOBRE RASANTE 17.915,97 m2

SUPERFICIE BAJO RASANTE 908,35 m2



7.2.2.- SUPERFICIE CONSTRUIDA POR USOS

HOTEL: Salones	1.886,00 m2
Administración	243,25 m2
Servicios internos	4.365,28 m2
Habitaciones	8.076,75 m2
Circulaciones	1.983,09 m2
<hr/>	
TOTAL HOTEL	16.554,37 m2
CASINO: Sala	970,00 m2
Restaurante	172,00 m2
Admon., servicios y circulaciones	844,95 m2
<hr/>	
TOTAL CASINO	1.986,95 m2
ANEXOS: Bar-piscina	170,00 m2
Vestuarios	113,00 m2
<hr/>	
TOTAL ANEXOS	283,00 m2

7.2.3.- SUPERFICIE CONSTRUIDA A EFECTOS DE TASACION

Se considera como tal la superficie construida sobre rasante deduciéndole las construcciones sobre cubierta).

SUPERFICIE A EFECTOS DE TASACION: 17.621 m2.

7.3.- CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

CIMENTACION Y ESTRUCTURAS

No existiendo documentación fidedigna se supone que están ejecutadas por las técnicas habituales en aquella época.

Estructura mixta compuesta por muros de carga y pórticos de hormigón armado con pilares de gran sección y vigas de cuelgo y forjados de losas de hormigón armado a dos caras.

Presentan un buen aspecto no apreciándose fisuras ni desplomes.





CUBIERTA

Fue reparada asfáltica.



OB5503397

Rehabilitada de 1.982 con tela

CLASE 8ª

CERRAMIENTOS EXTERIORES

Compuesta por sillares de canto blanco de diversos espesores enfoscados y pintados.

La planta principal posee en planta baja arcadas de cantería de Arucas de gran valor.

La fachada fué reparada en 1.982.

DIVISIONES INTERIORES

En planta baja existen divisiones de gran espesor que se suponen hechas con sillares de canto blanco.

Existen arcadas de canto blanco talladas así como diversos remates de huecos.

El resto de la tabiquería es de ladrillo de hormigón (o cerámico). Hay que destacar como factor negativo el escaso espesor de la pared divisoria entre habitaciones por su insuficiente aislamiento acústico.

CARPINTERIA

Es de madera de tea, de gran calidad por su dureza e inalterabilidad. Con secciones generosas y buen diseño que se refleja en multitud de detalles, especialmente en planta baja y balconadas.

Todos los huecos exteriores de habitaciones tienen contraventana de lamas.

Hay que destacar las grandes balconadas corridas.

Su estado de conservación en general es muy bueno con excepción de los herrajes y mecanismos.

De todo el conjunto solo desmerecen las puertas interiores de los aseos y de los baños de las habitaciones, y por supuesto las de las zonas de servicios de plantas altas de Hotel.



ACABADOS INTERIORES

(VER ANEXO Nº 7: Reportaje fotográfico)

Planta Sótano Hotel:

Piso: Hormigón fratasado (mal estado)
Paredes y techos: Enfoscado y pintado
(estado regular).

Planta Baja Hotel:

Talleres, maquinaria, instalaciones y circulaciones:

Piso: Hormigón fratasado (estado regular).
Paredes y techos: Enfoscados y pintado
(estado regular).

Cocina, fregadero, repostería y servicio de cafetería:

Piso: Terrazo en pastillas (estado regular).
Paredes: Azulejo blanco 15x15 (buen estado).

Almacenes de cocina y aseos de personal:

Piso: Terrazo 25x25
Paredes: Azulejo blanco 15x15
Techo: Enfoscado y pintado.

Hall:

Piso: Mármol formando dibujo en cuadrículas en colores, incluso peldaños.
Paredes: Mármol color crema con anclajes de bronce.
Pilares: Cantería canto blanco.
Techo: Falso techo con grandes molduras formando cuadrículas con luz incorporada.

Comedor:

Piso: Continuación del Hall.
Paredes: Mármol hasta un metro de altura, el resto enfoscado y pintado.





OB5503398

Salón García Ercilla:

Piso: Formado de distintos colores for-
mado en Petícula.
Paredes: Marmol hasta un metro.
Techo: sobre toda la arcada per-
dichas arcadas son de
piedra.

CLASE 8ª

Techo: Falso techo con filigranas en re-
lieve con luz incorporada.
(altura de techo más de siete me-
tros).

Salón Palmeras:

Piso: Alfombrado de granito artificial
y mármol.
Paredes: Arcadas de fachada en cantería
el resto enfoscado y pintado.

Vestíbulo circular del salón Arencibia:

Piso: Alfombrado radial de mármol y gra-
nito natural.
Paredes: Azulejos vitrificados metalicos.
Pilastras revestidas en latón.
Hornacinas en paredes.
Embocaduras de huecos en cantería.
Techo: Falso techo con niveles y luz in-
corporada.

Salón Arencibia:

Piso: Alfombrado de mármol con cenefas
de granito natural.
Paredes: Mármol color rojo en arcadas
perimetrales interiores. Murales
de Arencibia sobre arcadas.
Barandillas: De madera tallada y latón.

Terraza exterior cubierta:

Piso: Mármol y terrazo formado cuadrí-
culas.
Paredes: Todo el cerramiento de facha-
da en planta baja es de cantería
gris en recercado de huecos y zó-
calos, el resto enfoscado y pinta-
do.
Arcada exterior de cantería.
Techo: Viguería en relieve y molduras.

Cafetería Caravela:

Piso: moqueta sobre madera.
Paredes: Chapado de madera formando ca-
setones.



Recepción de casino (salón Sta. Lucía):

Piso: Parquet.

Paredes: En una de ellas hay una chimenea monumental de cantería, otra con un gran mural, el resto enfoscadas y pintadas.

Sala del Casino:

Piso: Moqueta y mármol.

Paredes: Enfoscadas y pintadas.

Arcada perimetral es de cantería.

Techos: El del restaurante de madera.

El de la sala: falso techo de esyola con niveles y toldo bajo cubierta traslúcida.

Entreplanta:

Zona de administración:

Escaleras: Mármol en piso y paredes, barandilla de madera labrada y latón

Piso: Moqueta, gres y tarima.

Techo y paredes: Enfoscado y pintado.

Zona de servicio:

Escaleras: Una con peldaños de terrazo y paredes de azulejo blanco 15x15.

Otras dos en madera en mal estado.

Resto zona de servicio:

Piso: Terrazo.

Paredes: Enfoscado y pintado. Azulejo 15x15 blancos en aseos y zona de médico.

Plantas altas:

Escalera principal: Peldaño de mármol, paredes enfoscadas y pintadas salvo la del fondo que es de mármol y espejo. Barandilla y columnas de madera.

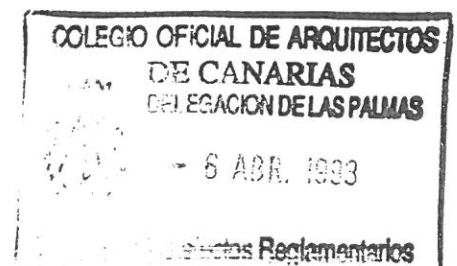
En el tramo entre planta baja y primera, las paredes son enteras de mármol.

Vestíbulos de plantas:

Piso: de mármol con piezas de terrazo.

Paredes: Enfoscado y pintado.

Techo: Enfoscado y pintado, con arcos rebajados y molduras perimetrales.





OB5503399

Pasillos:

Piso: Mosaico sobre terrazo blanco con
negras.
Paredes: Enfoscado y pintado, las embo
de puertas de habitacio-
madera.
Techos: Falso techo de madera formando
casetones con luz incorporada.

CLASE 8ª

Habitaciones:

Piso: Moqueta sobre terrazo.
Plaquetas semigrés en baño.
Paredes: Enfoscado y pintado.
Plaquetas semigrés en baño.
Techos: Enfoscado y pintado con moldu-
ras importantes.
Falso techo liso en baño.

Zonas de servicio:

Las alas de servicio de plantas segunda
y tercera están en mal estado debido a
que no se modernizaron ni repararon en
1.982.
Piso: Terrazo.
Paredes: Enfoscado y pintado. Azulejo
15x15 blanco en zonas húmedas.

INSTALACIONES

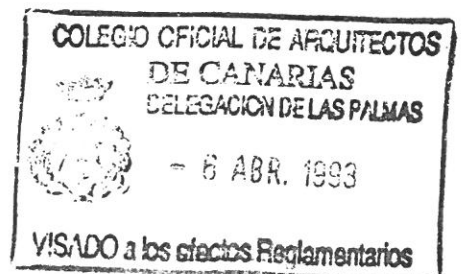
Fontanería, saneamiento y electricidad fueron
actualizadas en 1.982-83 estando en relativo buen uso.
Posee algibe con reserva de agua suficiente. Agua
caliente central, grupo de presión y grupo electrógeno.

APARATOS SANITARIOS

Siendo de buena calidad su aspecto no responde a la
categoría del Hotel, especialmente en las habitaciones.

INSTALACIONES ESPECIALES

Ascensores: En buen uso. El ascensor de servicio es muy
reducido.



Aire acondicionado:

- Sólo cien habitaciones cuentan con aire acondicionado mediante equipo autónomo de consola colgado del techo.
- Los salones en planta baja (casi todos) y el HALL cuentan con aire acondicionado. Figurando una partida importante en las obras realizadas en 1.982-83.
- El casino está perfectamente equipado en todas sus dependencias.

Instalación contra incendios:

- La instalación se adecúa a la norma NBE-CPI/81 por lo que habrá que complementarla respecto a la nueva norma del año 1.991.

7.4.- ANTIGUEDAD

El actual edificio fue proyectado por Miguel Martín Fernández en 1.945, sufre distintas ampliaciones y reformas, siendo la última ampliación en los años sesenta.

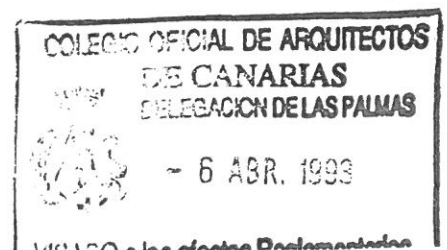
En 1.982-83 se realizan las últimas obras destinadas a su parcial modernización y rehabilitación, afectando a todo el edificio en mayor o menor cuantía, excepto al ala de servicio de plantas 1ª, 2ª y 3ª en donde no se hizo ningún tipo de obra.

Posteriormente se realizaron una serie de mejoras destinadas al acondicionamiento de 100 habitaciones dotándolas entre otras cosas de Aire Acondicionado.

El Casino tiene menos de diez años, ocupa una parte de la planta de sótano y baja remodelada a tal fin, e incluye otra parte de obra nueva añadida donde se ubica el restaurante del Casino.

7.5.- SITUACION ACTUAL

El estado de conservación en general es bueno. No obstante hay que hacer hincapié en que la zona destinada a Casino está actualizada y en perfecto estado de uso. El resto de la planta baja, exceptuando la zona de servicio, está asimismo en perfecto estado.





8.- ANALISIS TECNICO-FINANCIERO

Renta imputable al inmueble

Se define como el beneficio que se deriva de la explotación económica y se termina en beneficio de la cuenta de explotación de las tres últimos años, partiendo de sus datos contables contrastados (ingresos menos costes) eliminando de los segundos los intereses de capitales ajenos y computando correctamente las amortizaciones que procedan.

Se supone que la renta contractual constituye un dato conocido.

Dado que se aprecian circunstancias especiales en la explotación económica, debidas principalmente a la recesión turística, dichos valores se corregiran en función de los ratios medios habituales de explotaciones similares.

9.- TASACION.

PROCEDIMIENTO

Para determinar el valor de tasación desarrollaremos los distintos sistemas legalmente vigentes y tras su análisis y comparación se obtendrá el valor de la tasación. Los sistemas a emplear son:

1º Valor de reposición:

Según Instrucción sobre valoración de bienes en el mercado hipotecario. Epígrafe 1.4. Terrenos y edificaciones terminadas, en construcción o en rehabilitación, ligados a una explotación económica (HOTELES). Orden de 28 de Julio de 1.989 sobre valoración de bienes en el mercado hipotecario y Real Decreto 685/1982 de 17 de Marzo sobre regulación del mercado hipotecario.

2º Valor de mercado:

Se desarrolla como valor comparativo de edificios y solares para los que si es preceptivo este valor según la entedicha Instrucción sobre valoración de bienes en el mercado Hipotecario.

3º Valor urbanístico:

Según Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio "Texto Refundido de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana".



CRITERIOS GENERALES

- Superficie construida: 17.621 m².
Se considera como tal la medida sobre rasante, contabilizando las terrazas y porches al 50%.
 - Superficie del solar: 9.936 m².
Según delimitación del catastro a la que se le añade la superficie ocupada por el restaurante del Casino y se deduce la calle que separa el Hotel de la zona de piscina.
 - Edificabilidad: 1,77 m²/m².
 - Ocupación: 62%
 - Se considerará como circunstancias especiales a favor su valor histórico y representativo y su emplazamiento.
 - Se considerará como circunstancias negativas la depreciación funcional por su antigüedad, la no adecuación a la Normativa de Hoteles del Gobierno de Canarias (año 1.989) y su estado por no existir suficiente inversión en su mantenimiento y reposición.
- (VER ANEXO Nº 8: Normas sobre alojamiento turístico del Gobierno de Canarias).
- Dada la irregular explotación económica realizada y que los ratios medios de los tres últimos años del sector se han visto alterados a la baja por la crisis económica se desecha utilizar el valor de capitalización (según se expresa en el apartado 8 anterior) en la presente tasación.

9.1.- VALOR DE REPOSICION

Se define como tal la estimación del coste que supondría construir o reproducir el inmueble objeto de tasación.

Se calcula como suma del valor del solar y del coste de construcción necesario para ejecutar la obra.





9.1.1.- VALOR DEL SOLAR

0B5503401

El valor se estima, según la Instrucción del Ministerio de Economía y Hacienda, en función de los parámetros establecidos por los terrenos en la zona y teniendo en cuenta las características de **CLASE 18** situación y **CINCO PESETAS**

Para dicha comparación -siempre según se especifica en dicha Instrucción- se tendrá en cuenta el siguiente orden preferencial:

- a) Terrenos del mismo entorno que el inmueble a tasar y que tengan la misma calificación y uso.
- b) Terrenos de otras áreas de características similares.

Dicho lo anterior, analicemos las características del solar:

Superficie: 9.936 m2.

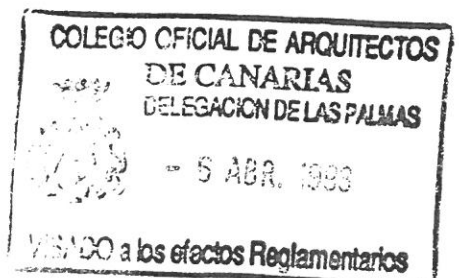
Edificabilidad: Sin determinar. Se toma como referencia la de la edificación actual 1,77 m2/m2 que se puede variar según se deduce de un proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

Uso: Hotel de cinco estrellas y casino.

Entorno: Dentro de un parque urbano.

A la vista de lo anterior resulta evidente que el estudio comparativo indicado en la Instrucción no es posible dado que no existen solares, ni edificaciones directamente comparables, sacando como única consecuencias las siguientes:

- 1º El entorno considerado como exclusivo es un factor que revaloriza el solar, en el sentido de que es el único caso posible.
- 2º El uso como casino también es exclusivo y también es un factor que revaloriza el solar.



9.1.2.- VALOR DE LA CONSTRUCCION

Se determina en base a lo que costaría construir un edificio de características similares al del objeto de la tasación, incluyendo las infraestructuras, construcciones auxiliares e instalaciones que sean imprescindibles para el funcionamiento de la explotación.

El coste de construcción será el que corresponda a un hotel de cinco estrellas con las calidades, instalaciones y servicios actuales, añadiéndole las dotaciones exigibles por el Gobierno de Canarias en su decreto sobre Alojamientos Hoteleros y por las Normativas Contra incendio, aislamiento acústico y aislamiento térmico (NBE-CPI-91, NBE-CA y NBE-CI).

Dicho valor "a nuevo" considerando sus acabados excepcionales por la calidad de los materiales empleados y su diseño, y en especial los relativos a carpintería, cantería y decoración; se estima en 134.136 pts/m². por metro cuadrado de construcción del que se deducen dos partidas importantes:

1ª) Instalaciones, calidades, dotaciones y servicios exigibles, de los que carece el edificio actualmente.

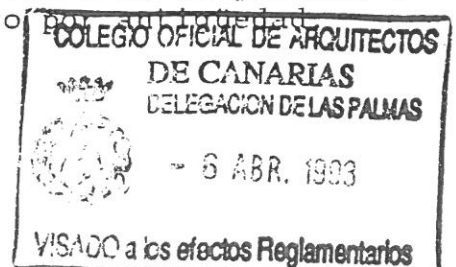
2ª) Depreciación física, funcional y económica valorada al 3% anual acumulada desde la última reforma importante (11 años)

Depreciación física: El edificio presenta un buen estado de solidez tanto en su cimentación y estructura como en sus diversos elementos constructivos, no habiéndose depreciado físicamente.

Depreciación funcional: Dada la aparición de Normativas posteriores a la última reforma del edificio en especial de Protección contra incendios NBE-CPI-91 y de alojamiento hotelero del Gobierno Canarias; se valoran las obras necesarias para su adecuación, considerando que las del Casino sí están ejecutadas.

En este concepto se incluye asimismo como depreciación el sobredimensionado de las zonas de servicio muy por encima de lo que hoteles más modernos hoy en día destinan a tal fin, con criterios más funcionales sin menoscabo de la calidad.

Depreciación económica: Es la diferencia entre la explotación normal y la actual debido a la adaptación de la oferta y demanda al deterioro por su antigüedad.





OB5503402

En base a ...
Coste "a nu... 135.000 pts/m2.

CLASE 8ª

Deducción: por ca... otacio-
nes exigibles 16.960 pts/m2.

TOTAL 118.040 pts/m2.

Depreciación al 3% du-
rante 11 años (28,47%)
s/118.040 33.606 pts/m2.

TOTAL 84.434 pts/m2.

Obtenemos:

COSTE DE REPOSICION DE LA EDIFICACION 84.434 pts/m2.

(VER ANEXO Nº 9: Coste de reposición).

9.2.- VALOR DE MERCADO

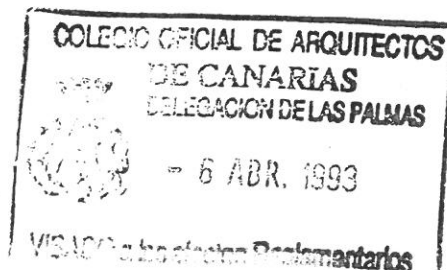
Este concepto lo aplicaremos unicamente sobre el suelo ya que el valor de mercado de la edificación se obtendría en base al Análisis técnico financiero (ver apartado nº 8) no considerándose como valor fiable.

9.2.1.- VALOR DE MERCADO DEL SUELO

Como quiera que los criterios a emplear en el Valor de Reposición del Suelo son insuficientes para determinar su valor, recurriremos al Valor de Mercado del Suelo en base a precios de mercado de solares en el Término Municipal de Las Palmas, que si bien no son directamente comparables, pueden servir de referencia haciendo las abstracciones necesarias.

Para esto analizamos solares en tres zonas de la ciudad a los que les presuponemos la capacidad de uso hotelero, independientemente de su superficie con objeto de obtener una referencia de la repercusión por metro cuadrado construido.

Los valores que a continuación se relacionan han sido obtenidos directamente por el autor de la Tasación durante el desarrollo de la misma siendo por tanto valores constatables.



SOLAR Nº 1

Zona: Ciudad Jardín

Característica predominante: Zona de máximo nivel de renta. Oferta escasa y limitada. Valor especulativo.

Edificabilidad: 0,8 m²/m².

Valor en venta: 100.000 pts/m²
(factor de corrección 1.1)

Valor del solar: 100.000/1.1 = 90.909 pts/m².

Repercusión: 90.909/0.8 = 113.636 pts/m².

SOLAR Nº 2

Zona: Venegas (Unidad de actuación)

Característica predominante: Gran Valor comercial en planta baja.
Zona urbana nueva céntrica y de alto nivel.

Edificabilidad: 6,3 m²/m².

Valor en venta: 400.000 pts/m².
(Factor de corrección 1.1.)

Valor del solar: 400.000/1.1 = 363.636 pts/m².

Repercusión: 363.636/6.3 = 57.720 pts/m².

SOLAR Nº 3

Zona: Playa de Las Canteras (1ª línea) Ordenanza M5.

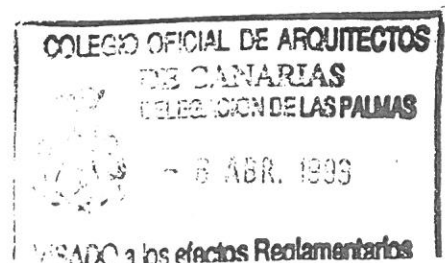
Característica predominante: Su posición próximo a la playa. Consolidación edificativa irregular.

Edificabilidad: 4 m²/m².

Valor en venta: 250.000 pts/m².
(Factor de corrección 1.05)

Valor del solar: 250.000/1.05 = 238.000 pts/m²

Repercusión: 238.000/4 = 59.524 pts/m².





OB5503403

Conclusión

estudio de mercado:

Aunque no hotelero queda Jardín representando el doble re... CLASE... aplicable al uso la ubicación en Ciudad Jardín de la repercusión de las zonas.

El valor mínimo de la repercusión se obtendría desechando la repercusión en Ciudad Jardín por atípica y aceptando que para el uso hotelero no existe ningún solar medianamente bien situado cuya repercusión sea menor que la media obtenida de los solares nº 2 y nº 3.

Es decir el valor de mercado del solar equivale a una repercusión no menor de 58.622 pts/m2.

9.3.- VALOR URBANISTICO

Como sistema obligado a desarrollar en la presente valoración se incorpora el valor urbanístico según Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA.

Como cuestión previa se plantea el problema siguiente:

¿Es válido mantener la calificación del solar con independencia de la edificación?

La respuesta parece clara: No se puede garantizar dicha calificación pues si el edificio no existiera, el solar no sería edificable. Su estatus actual va vinculado a la edificación.

Lo anterior viene tacitamente expresado en el Plan General donde se caracteriza a la edificación como de Protección Especial sin calificar la parcela por su uso ni imponer condiciones de ocupación, edificabilidad, retranqueos, etc., es más, existe un proyecto aprobado de "REFORMA Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS" donde se varía la edificabilidad y ocupación, consolidando el uso del CASINO.

Traduciéndolo a un lenguaje corriente vale decir que si por cualquier motivo el edificio desapareciese, el terreno difícilmente sería edificable con las condiciones actuales y aún más, si el solar no perteneciera al Ayuntamiento. Por lo que su valor podría ser nulo.

Aclarado lo anterior tomamos como criterio práctico que el derecho a la edificación está consolidado en base a lo que efectivamente se ha materializado (artículo 56. Derecho a la edificación. Título II Valoraciones).



Para la determinación de este valor se emplea la siguiente legislación:

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1.992 de 26 de Junio "TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA".
- PONENCIAS DE VALORES DEL SUELO Y DE LA CONSTRUCCION Y SUS INDICES CORRECTORES DEL MUNICIPIO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA realizada por la Gerencia Territorial de Las Palmas del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria del Ministerio de Economía y Hacienda.
- ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1.989. "NORMAS TECNICAS DE VALORACION PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL".

9.3.1.- VALOR URBANISTICO DEL SUELO

Según el Real Decreto Legislativo 1/1.992. Título II VALORACIONES son de aplicación los siguientes artículos entre otros:

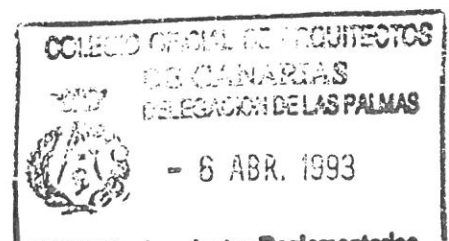
ARTICULO 56 DERECHO A LA EDIFICACION.

- 1.- "La valoración de los terrenos cuyo titular haya adquirido el derecho a la edificación, diferenciará el valor del suelo y el de la edificación".
- 2.- "El valor del suelo en el momento de concluirse la edificación será el correspondiente al aprovechamiento urbanístico que efectivamente se hubiera materializado sobre el mismo sin adición o deducción alguna."
- 3.- "El valor de la edificación se determinará en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad, estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor".

ARTICULO 53 DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

- 1.- "Una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, el valor urbanístico de un terreno se determinará por aplicación a dicho aprovechamiento del valor básico de repercusión en el polígono corregido en función de su situación concreta dentro del mismo".

Especificando entre otras cosas que "la Administración Tributaria lo determinará para cada polígono fiscal".



MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 11 B P. 3.º B Teléfono: 38 3276 Fax: 38 3273



as de Gran Canaria 35003

OB5503404

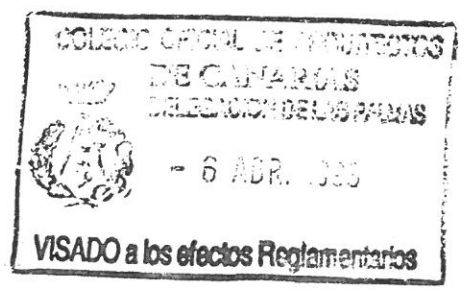
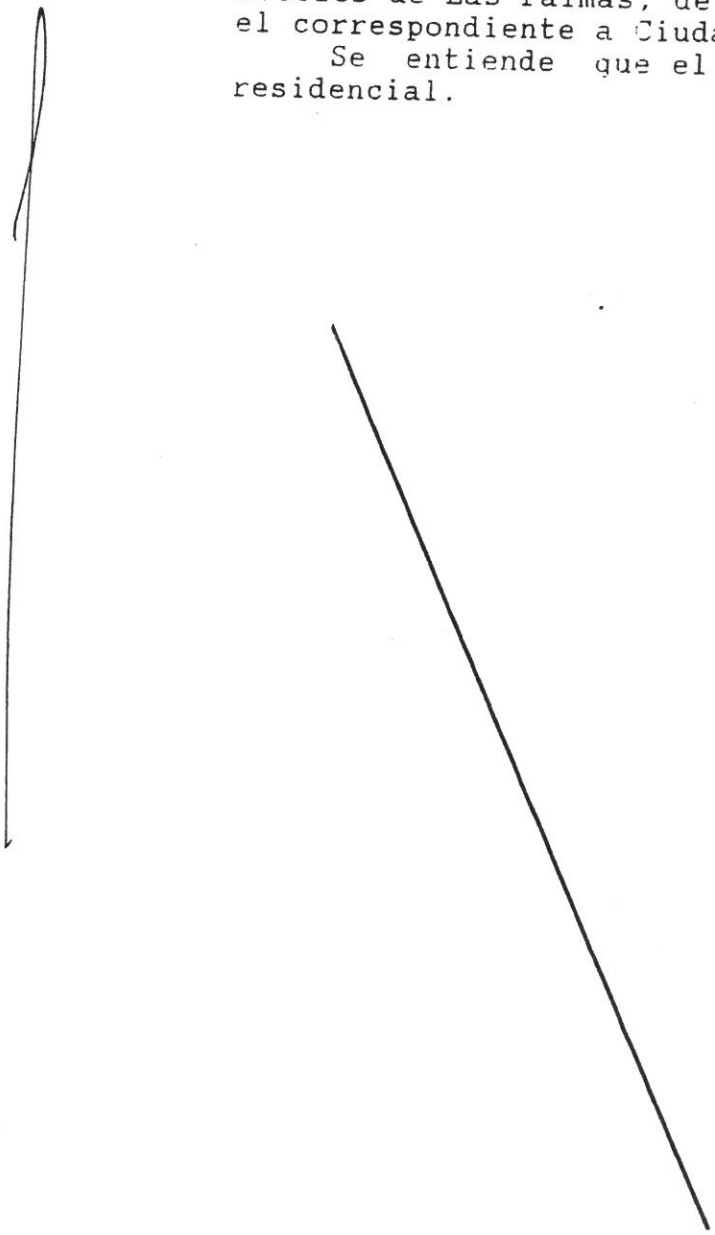
DISPOSICION TRANSACCIONES EXISTENTES

Donde se establece que "el valor mínimo del suelo se entenderá como el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo vigente CLASE B tiempo de la

VALORACION DEL SUELO

En base a lo anterior se plantea el siguiente cuadro comparativo del valor de repercusión en calle, extraídos de la Ponencia vigente, para distintos Hoteles de Las Palmas, de cuatro y cinco estrellas, y el correspondiente a Ciudad Jardín.

Se entiende que el uso hotelero se asimila al residencial.



HOTEL (ORDENANZA)	POLIGONO FISCAL	CALLE	VALOR DE REPOSICION pts/m2
HOTEL IBERIA (P-E)	7	Avda. José Ramirez B. 2ª fila	63.420 36.240
HOTEL REINA ISABEL (M-5)	16	Paseo de las Canteras Alfredo L. Jones 29 de Abril	42.884 32.220 33.220
HOTEL MELIA LAS PALMAS (M-5)	16	Gomera Sagasta Albareda Paseo Canteras	33.220 33.220 36.240 42.884
HOTEL IMPERIAL PLAYA	11	Ferrerias Paseo de las Canteras	33.220 40.770
HOTEL SANSOFE (M-5)	18	Paseo de Las Canteras Portugal	40.770 33.220
HOTEL LOS BAR- DINOS (P-E)	15	Eduardo Benot Diego de Ordaz	36.240 36.240
CIUDAD JARDIN (CI-1)	12	Todas las calles	57.380

De dicho cuadro se extraen los siguientes valores aplicables actualizándolos al 5% anual (dos años 10,25%), y sobre el 85% del valor de repercusión en calle:

VALORES APLICABLES:

PASEO DE LAS CANTERAS:

$$42.884 \times 1.1025 \times 0,85 = 40.118 \text{ pts/m}^2$$

AVDA. JOSE RAMIREZ:

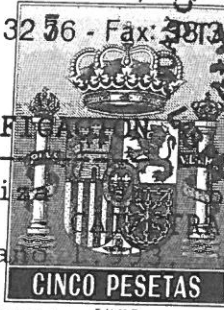
$$63.420 \times 1.1025 \times 0,85 = 59.432 \text{ pts/m}^2$$

$$\text{CIUDAD JARDIN: } 57.380 \times 1.1025 \times 0,85 = 53.772 \text{ pts/m}^2$$

Tomamos directamente el de Ciudad Jardín sin ningún tipo de reserva por ser un valor intermedio entre el conjunto de los valores considerados.

VALOR URBANISTICO DEL SUELO (CIUDAD JARDIN: 53.772 pts/m2)





9.3.2.- VALOR DE LA EDIFICACION

OB5503405

Se realiza la VALORACION
INDIVIDUALIZADA sobre la
actualizada al a PONENCIA año 90-91,

CLASE 8ª

Datos del Catastro:

- Módulo básico de la construcción para el municipio 43.200 pts/m2.
- Coeficientes del valor de la construcción (cuadro)
 - Turismo, con residencia (Hoteles). Categoría 1. Factor = 2,65.
 - Categoría superior
 - 1A Factor = +50%
 - 1B Factor = +30%
 - 1C Factor = +15%
- Valor de la construcción "a nuevo"
 $43.200 \times 2,65 \times 1,15 = 131.655 \text{ pts/m}^2$.

Coeficientes correctores

- Factor de actualización 5% anual sobre el valor de la PONENCIA: 1.1025
- Factor de antigüedad:
 $Fa = Fc + (Fr - Fc) i$
Siendo Fc = Fecha de la construcción = 1.945
Fr = Fecha última reforma = 1.982
i = Factor tipo de reforma: mediana = 0,5
- Factor de estado de conservación
Normal E = 1
Regular E = 0,85

$Fa = 1.945 + (1.982 - 1.945) \times 0,5 = 1.963$
Según tabla de antigüedad para 1.963 le
corresponde el factor es 0,7.

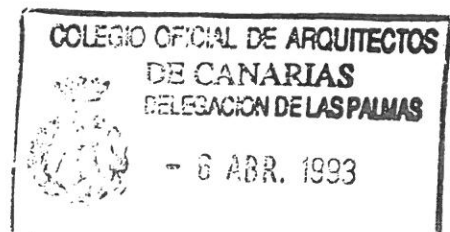
Valores aplicables a la edificación

Considerando el siguiente criterio:
Hotel de Categoría 1C, actualizado, última
reforma en 1.982 y estado de conservación normal:

$$43.200 \times 2,65 \times 1,15 \times 1,1025 \times 0,7 = 101.602 \text{ pts/m}^2$$

COSTE DE LA EDIFICACION

101.602 pts/m2



10.- ANALISIS DE LOS VALORES OBTENIDOS

Valores de repercusión obtenidos por los diferentes sistemas:

VALORES DEL SUELO:

Valor de reposición: No detectado valor fiable

Valor de mercado: 58.622 pts/m2 (no menor de) Valor especulativo.

Valor urbanístico: 53.772 pts/m2.

VALORES DE LA EDIFICACION:

Valor de reposición: 84.434 pts/m2.

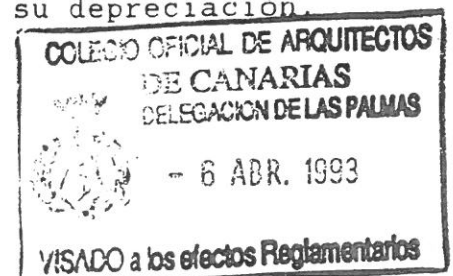
Valor de mercado: No detectado valor fiable.

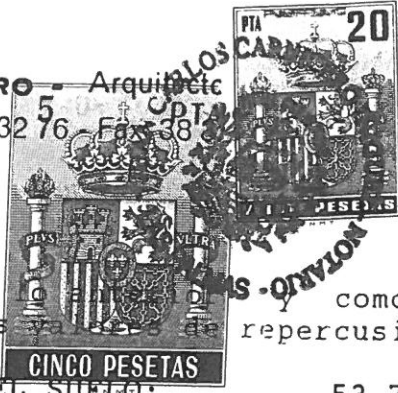
Valor urbanístico: 101.602 pts/m2.

Antes de entrar en cuestión se establecen y resumen la hipótesis que se emplean a continuación.

En base a todo lo anterior obtenemos el siguiente Valor de Tasación:

- Los valores idóneos a aplicar a esta edificación en base a la finalidad de la presente tasación son los valores de Reposición y de Mercado.
- El Valor de Reposición de Suelo no se obtiene puesto que el procedimiento, en este caso, para su determinación según la Instrucción del Ministerio de Economía y Hacienda, es poco fiable, por lo que se recurre al Valor de Mercado del Suelo y al Valor Urbanístico del Suelo.
- El Valor de Mercado del Suelo obtenido es un valor claramente especulativo que responde a una oferta muy limitada de solares en Ciudad Jardín para el uso preferente de vivienda unifamiliar de nivel máximo.
- El Valor Urbanístico del suelo al carecer de factores especulativos y centrar su valor en conceptos objetivos se considera como valor afianzado y como tal se propone.
- El Valor de Mercado del edificio basado en la renta imputable al edificio en los tres últimos años se desestima por poco fiable.
- El Valor de la edificación se determinará como el menor de los valores obtenidos (Valor de Reposición 84.434 pts/m2) dado que partiendo del valor "a nuevo" similar al urbanístico (135.000 pts/m2. frente a 131.655 pts/m2) se le aplican conceptos más concretos a su depreciación.





11.- VALOR DE TASACION

En base a todo lo anterior y como conclusión se proponen los siguientes valores de repercusión:

CIASE 8a
VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO: 53.772 pts/m2 const.
VALOR DE REPERCUSIÓN DE LA EDIFICACIÓN: 79.827 pts/m2.const.
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 17.621 m2.
SUPERFICIE DEL SOLAR: 9.936 m2.

Valor del suelo:
17.621 m2 x 53.772 pts/m2 = 947.516.414 pts.

Corresponde un valor de
947.516.414 pts/9.936 m2 = 95.362 pts/m2 de solar

Valor de la edificación:
17.621 m2 x 84.434 pts/m2 = 1.487.811.514 pts.

VALOR DE TASACION

SUELO: 947.516.414 pts.
EDIFICACION: 1.487.811.514 pts.

VALOR DE TASACION 2.435.327.928 pts.

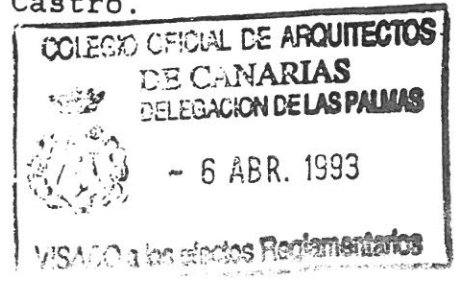
El valor de la presente tasación asciende a la cantidad de DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES, TRESCIENTAS VEINTISIETE MIL, NOVECIENTAS VEINTIOCHO PESETAS (2.435.327.928 pts). Correspondiendo al suelo la cantidad de NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES, QUINIENTAS DIECISEIS MIL, CUATROCIENTAS CATORCE PESETAS (947.516.414 pts). Y a la edificación MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES, OCHOCIENTAS ONCE MIL, QUINIENTAS CATORCE PESETAS (1.487.811.514 pts).

Las Palmas de Gran Canaria a 1 de Abril de 1.993

EL ARQUITECTO

Miguel Angel Garcia de Castro

Fdo.: Miguel Angel Garcia de Castro.



MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Castillo, n.º 8 - 3.º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003

ANEXO Nº 1



VALORACION DE BIENES EN CONSTITUCION DE UNA SOCIEDAD ANONIMA
 D. EMILIO MAYORAL FERNANDEZ, ALCALDE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Domicilio a efectos de comunicacion: Calle de San Francisco, 27 y Castillo, 270
 Teléfono: 231624

EXPONE:

- 1.- Que tiene intención de promover la Constitución de una Sociedad Anònima, domiciliada en la Provincia de Las Palmas, por el procedimiento de fundación simultánea, en nombre del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria como único socio-fundador.
- 2.- Que las aportaciones no dinerarias que se pretente realizar están integradas por los bienes descritos en el ANEXO 2 a la presente solicitud.
- 3.- Que, en contrapartida de dichos bienes se pretenden emitir CIEN acciones de 22.245.985 pesetas de valor nominal cada una, por un importe total de 2.224.598.500,- pesetas.
- 4.- Que en los tres meses anteriores no fué solicitada, a estos efectos, otra valoración de los mismos bienes.
- 5.- Que se compromete a facilitar al experto el acceso a los bienes a valorar, así como cualesquiera datos que fueran necesarios para el desempeño de su función.

SOLICITA:

- 1.- Se proceda al nombramiento de uno o varios expertos independientes, que procedan a la valoración de los referidos bienes, en los términos y a los efectos prevenidos en la Ley de Sociedades Anónimas y en el Reglamento del Registro Mercantil.
- 2.- Se proceda al nombramiento de sucesivos expertos en el caso de que el designado o los designados en primer lugar no aceptaren o, por cualquier causa, no realizaren el informe encomendado.

Las Palmas de Gran Canaria, 08 de Febrero de 1.993.

ILTRMO. SR. REGISTRADOR MERCANTIL DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS.



DILIGENCIA DE FORMALIZACION DE NOMBRAMIENTO.

En acta de esta fecha se ha resuelto designar como EXPERTOS, a efectos de la valoración del patrimonio social no dinerario a Don MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO, mayor de edad, Arquitecto, vecino de esta Ciudad, con domicilio en la calle Bravo Murillo 2, 10-D, y Don JUAN ESTANY CABRERA, mayor de edad, Auditor de Cuentas, vecino de esta Ciudad, con domicilio en esta Ciudad, estableciéndose como criterio retributivo de esta valoración, el que resulta de la aplicación de los aranceles profesionales legalmente establecidos y en vigor.



Las Palmas de Gran Canaria, 4 de Marzo de 1.993.-

DILIGENCIA DE ACEPTACION DE NOMBRAMIENTO.

Con esta fecha ACEPTA el cargo el EXPERTO designado Don MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO, manifestando que no concurren en su persona causas de inhabilitación o incompatibilidad.

Las Palmas de Gran Canaria, 4 de Marzo de 1.993.



ANEXO.

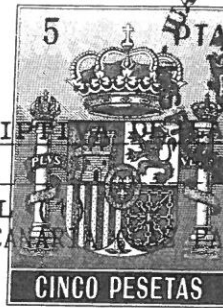


FICHA DESCRIPTIVA

0B5503408

1.- TERMINO MUNICIPAL
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

CLASE 8ª



2.- CALLE Y NUMERO
BEETHOVEN Nº 5
PARQUE DORAMAS

3.- MEDIDA SUPERFICIAL (2)
SOLAR: 4.721'79 m2
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA: 17.527'98 m2

4.- DATOS REGISTRALES (3)
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS Nº 5
INSCRITA AL TOMO 491 5º - 6 - FINCA 21.725
INSCRIPCION PRIMERA

5.- REFERENCIA CATASTRAL (4)
HOJA X51/80N
PARCELA 8105803

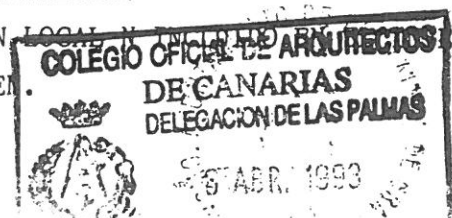
6.- DESTINO ACTUAL DE LA FINCA (5)
HOTEL SANTA CATALINA
EXPLOTACION HOTELERA CON CATEGORIA DE CINCO ESTRELLAS

7.- OTRAS CIRCUNSTANCIAS IDENTIFICADORAS (6)
HOTEL SANTA CATALINA SITUADO EN EL PARQUE DORAMAS DE LAS PALMAS
DE GRAN CANARIA.

8.- SITUACION JURIDICA (7) OCUPADA EN SITUACION DE PRECARIO POR
GESTION HOTELERA INTERNACIONAL, S.L. y GRAN CASINO DE LAS PALMAS,
S.A., CON SENTENCIA DE DESAHUCIO FIRME PENDIENTE DE INSTAR SU EJE-
CUCION.

SE ENCUENTRA LIBRE DE CARGAS Y GRAVAMENES.

BIEN PATRIMONIAL DE LA CORPORACION LOCAL Y ENCLAVE DE PRECARIO
RIO DE BIENES CON EL Nº 21 DE ORDEN.



MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Castilla 3.º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003



0B5503409

CLASE 8ª

842224



ANEXO Nº 2

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS NUM. CINCO

NOTA INFORMATIVA

URBANA.- EDIFICIO DESTINADO A HOTEL, bajo la denominación de GRAN HOTEL SANTA CATALINA, rodeado de jardines, situado en el barrio de dicho nombre de esta Ciudad de Las Palmas de G.C. Su fachada principal da al naciente, frente al mar y al Puerto de La Luz y consta el edificio de cuatro plantas un entre suelo y semisótano. Linda toda la finca por el naciente o frontis con la calle Leon y Castillo por donde tiene señalada el número de gobierno, por el poniente o fondo con resto de la finca principal.- Tiene este inmueble una superficie total de veintisiete mil doscientos noventa y siete metros cuadrados.

Inscrita esta finca a favor del EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, al folio 6 del Libro 491 del Archivo comun, inscripción 1ª de la finca nº 21.725.-

Esta finca se halla afecta a las siguientes cargas:

- HIPOTECA a favor del Banco de Credito Industrial en garantía de un préstamo de 3.015.000Rs, plazo hasta el 1 de Abril de 1.975, al 4% de interes anual y 300.000Rs para Costas y Gastos, segun resulta de escritura otorgada el 10 de Marzo de 1.950 ante el Notario D. Luis Hernandez Gonzalez de Madrid.-

§ HIPOTECA a favor del Banco de Credito Industrial 7.190.000, - plazo hasta el 31 de Diciembre de 1.976, al 4% de interes anual y 600.000Rs para Costas y Gastos, segun resulta de escritura otorgada el 27 de Noviembre de 1.956 ante el Notario de Madrid D. Diego Hidalgo Durán.-

- HIPOTECA a favor del Banco Hipotecario de España S.A. en garantía de un préstamo de 99.985.000Rs, plazo de once años, al 11% de interes anual y 4.198.950Rs para costas y gastos, segun resulta de escritura otorgada en Madrid el 21 de Abril de 1.982 ante el Notario D. Jose Enrique Goma Salcedo.-

Las Palmas de G.C., a quince de Marzo de 1.993.-



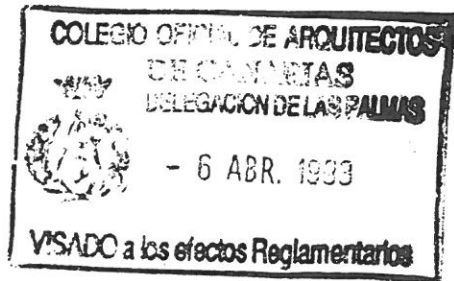
MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Castilla nº 3º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003



0B5503410

CLASE 8ª



ANEXO Nº 3

COD. PROVINCIA	35 LAS PALMAS	COD. MUNICIPIO	902 LAS PALMAS	CODIGO	00138	VIA PUBLICA	BEETHOVEN	N.º	5	HOJA	X5180N	PARCELA CATASTRAL	8105803	MT	33
COD. MUNICIPIO	00138	NOMBRE VIA PUBLICA	BEETHOVEN 7	CODIGO	12	01211	EMILIO LEY ARAT 2	CODIGO	01211	EMILIO LEY ARAT 2	FD	01211	EMILIO LEY ARAT 2		

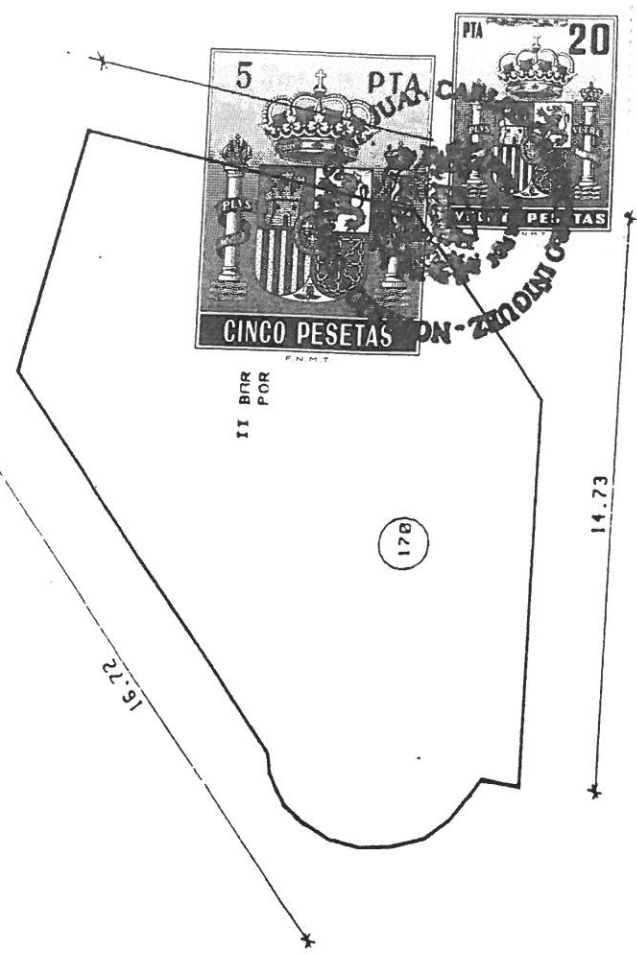
CU-1

DATOS GRAFICOS



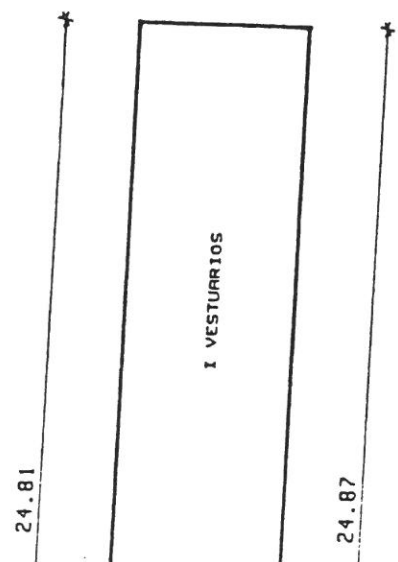
CROQUIS ACOTADO PLANTA ESCALA A 1:200

CLASE 8ª



OB5503411

FOTOGRAFIA



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DELEGACION DE LAS PALMAS

6 ABR. 1993

VISADO a los efectos Reglamentarios

CALLE NUM. SI ZO LONGIT SUPER URBAN V.UNITA ---INDICES CORRECTORES DEL VALOR SUELO--- RESULT V.ESP. VALOR SUELO
 POLI COEF.PR ICREP---- REPERCUSIO VALOR UNIT ANTIGUEDAD-- CONS. USO TIPO- CAT SUPER SUP+C RESUL VAL.CONSTR I.C. V.CATASTR.

Elementos comunes :

00138 009	1 14	4600	6833	8300	10000	500	56.713.900
01211 006	2 14	6000	6833	8300	10000	500	56.713.900

Elementos comunes :

0001 1000000	1114	02448	5454144	100	62168044
B0	204	07038	2871504	100	2871504
B0	48	06120	587520	100	587520
01	96	07038	1351296	100	1351296
01	48	06120	587520	100	587520

Elementos comunes :

00138 007	1 14	8735	3307	8300	10000	500	27.448.100
00138 007 B	3 14	2718	3307	8300	10000	500	27.448.100

Elementos comunes :

01000000	254	01530	777240	100	28225340
B0	52	02448	254592	100	254592
B0	24	06120	293760	100	293760
01	146	07038	2055096	100	2055096

Elementos comunes :

00138 005	1 14	7595	10100	8300	10000	500	83.830.000
-----------	------	------	-------	------	-------	-----	------------

Elementos comunes :

0001 1000000	5449	06000	65388000	100	149218000
B0	43	04000	344000	100	344000
B0	219	01600	700800	100	700800
0101 0000000	3929	06000	47148000	100	47148000
0201 0000000	3880	06000	46560000	100	46560000
0301 0000000	3880	06000	46560000	100	46560000
0401 0000000	3711	06000	44532000	100	44532000
0501 0000000	370	06000	4440000	100	4440000
-1	297	06000	3564000	100	3564000



Operación concluida.

VALORES CATASTRALES 1977

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Cas  B Teléfono: 38 32076 - Fax: 38 3230 - Las Palmas de Gran Canaria 35003

0B5503412

CLASE 8ª



ANEXO Nº 4

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Castillo, n.º 8 - 3.º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003

ANEXO Nº 5

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Castilla 2003 3° B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003



OB5503413

CLASE 8ª
PAPEL



ANEXO Nº 6

ANEXO Nº 6

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SERVICIO	ESTADO				OBSERVACIONES
	BUENO	REGULAR	MALO	NO EXISTE	
ALCANTARILLADO	X				
AGUA	X				
RIEGO		X			En el parque
INCENDIOS		X			Hidrantes próximos
ACERA	X				
ASFALTO	X				
ALUMBRADO PUBLICO	X				
SUMINSTRO ELECTRICO	X				
TELEFONIA	X				
TAXI	X				Parada
AUTOBUSES	X				
ACCESIBILIDAD	X				



MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Castilla 432 3° B Teléfono: 38 32 76 Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003



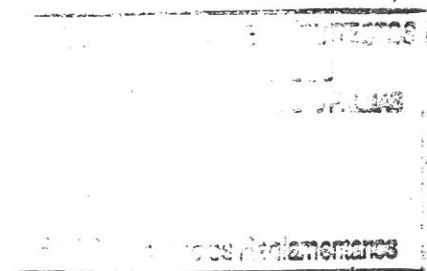
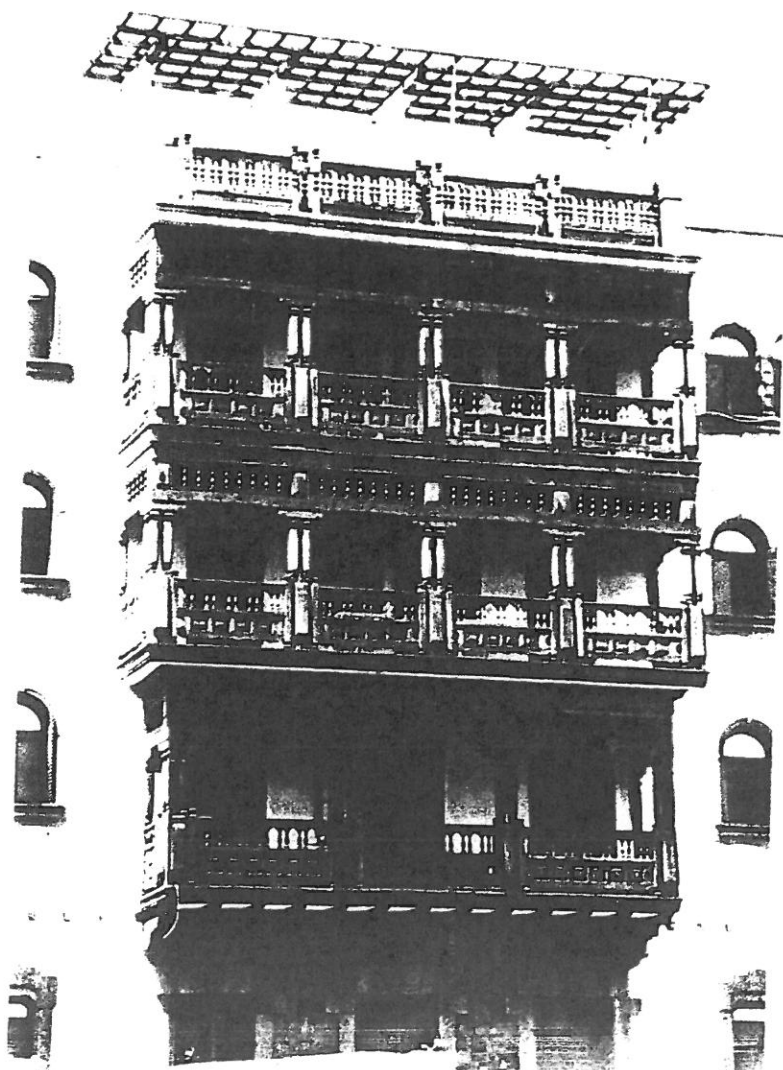
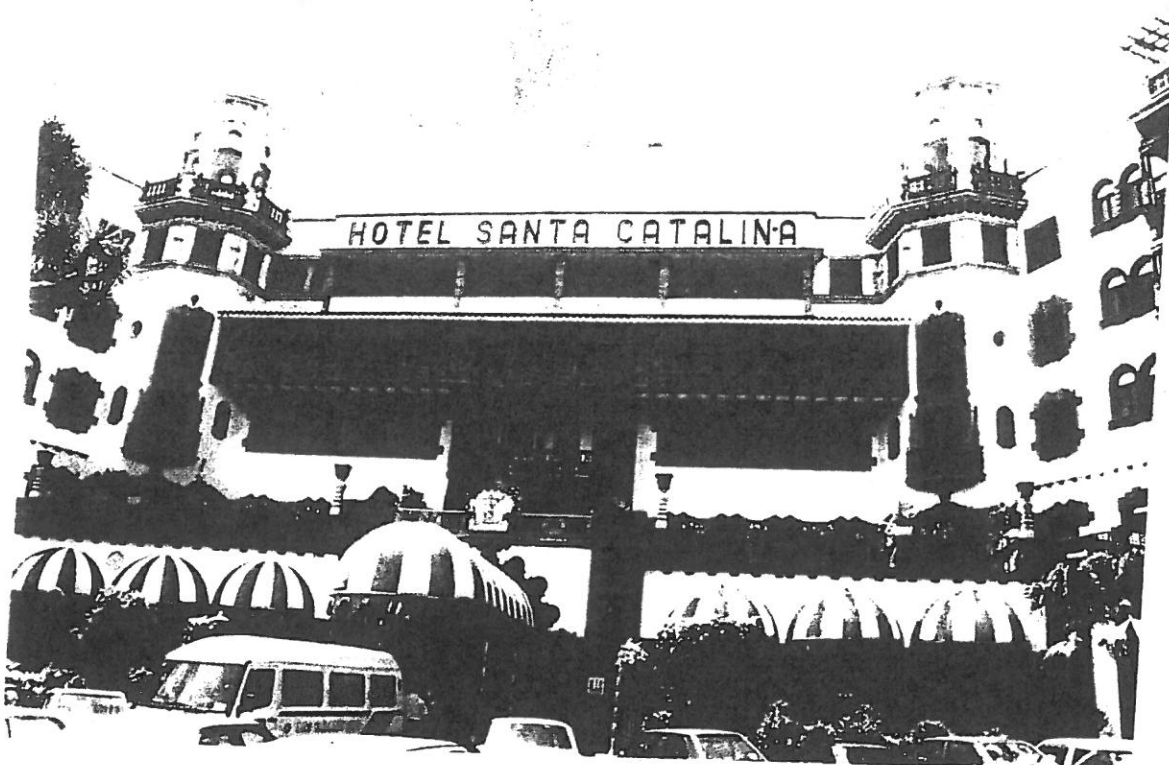
0B5503414

CLASE 8ª
5/8/83

ANEXO Nº 7

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Castillo, n.º 8 - 3.º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003



VISTA DE LA FACHADA

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Castillo

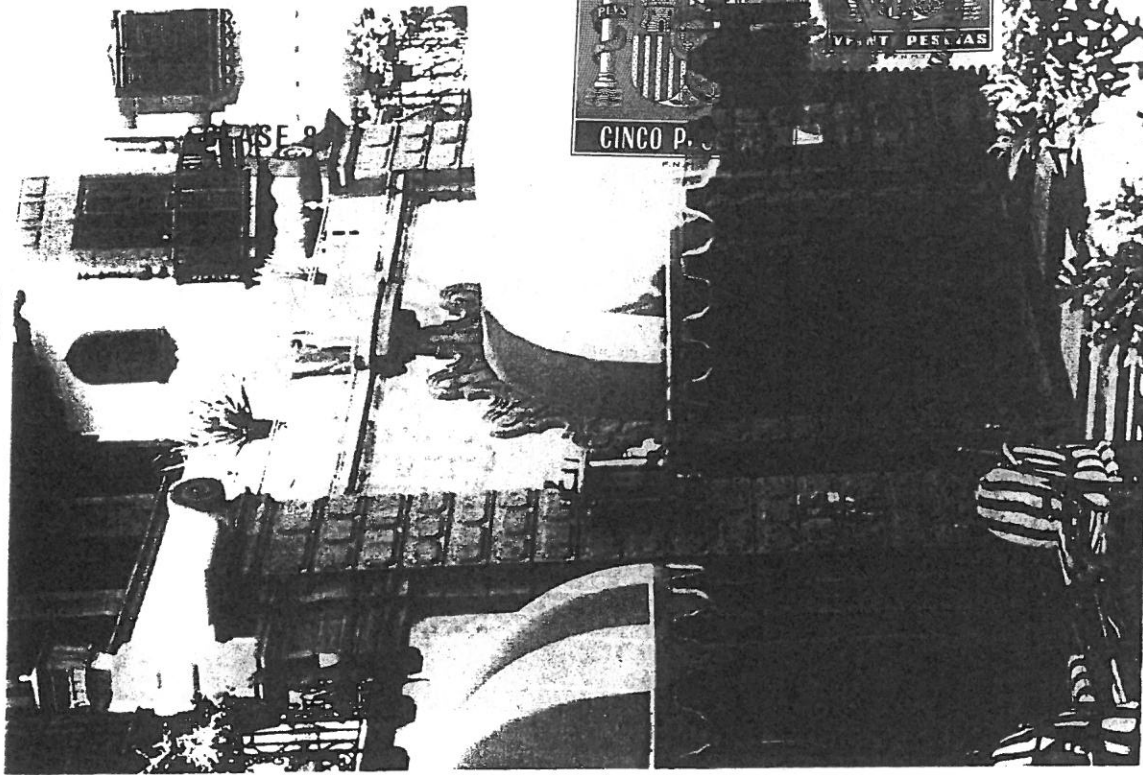


Teléfono: 38 32 75 - Fax: 38 32 31

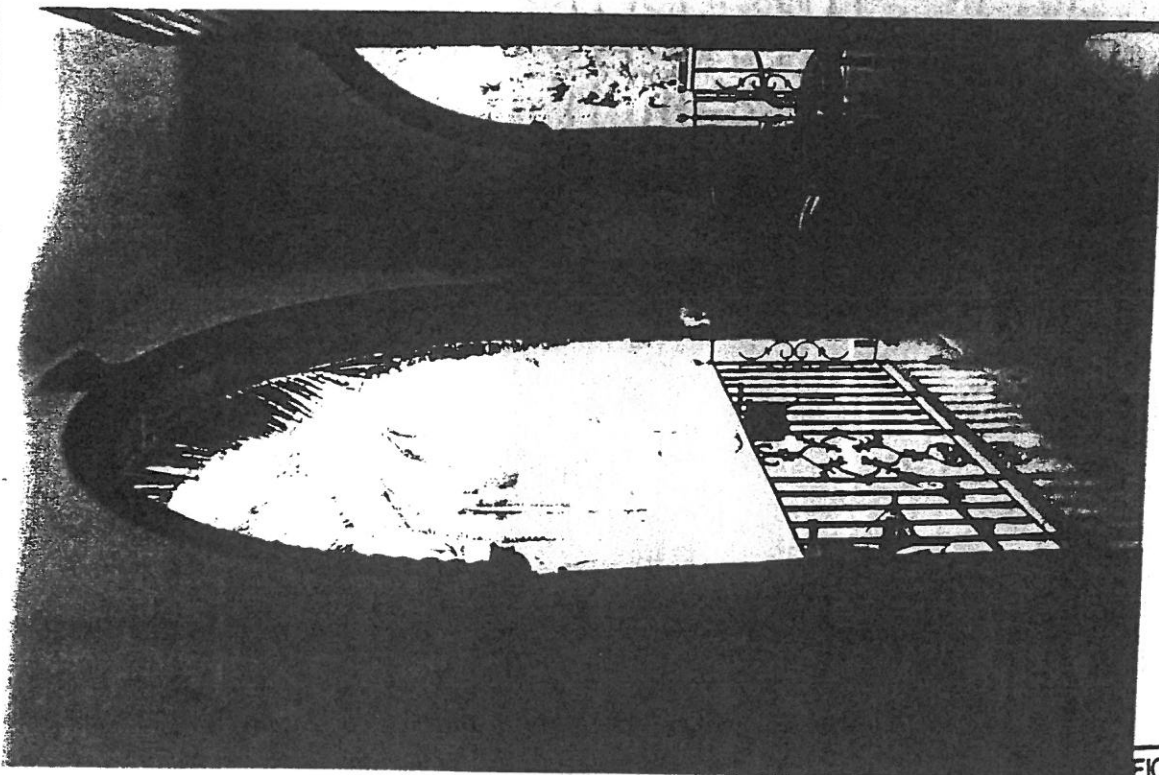


de Gran Canaria 35003

OB5503416



DETALLES DE CANTERIA EN PACHADA



OFICIAL DE ARQUITECTO
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS

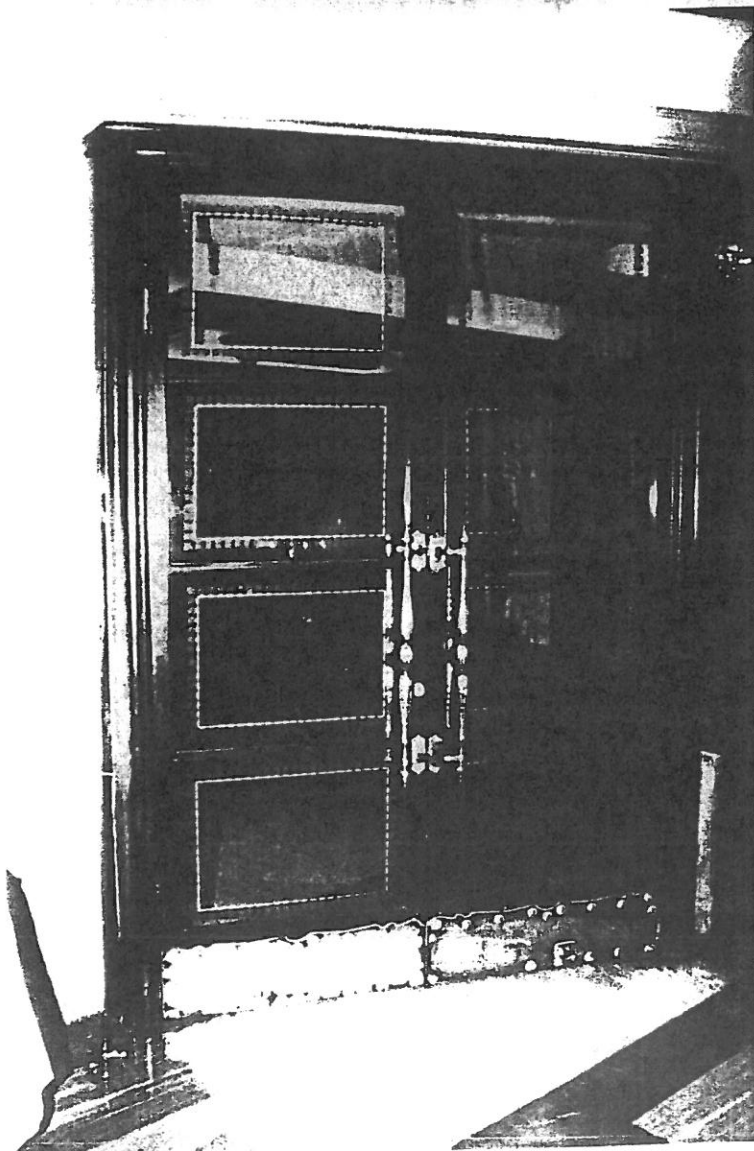
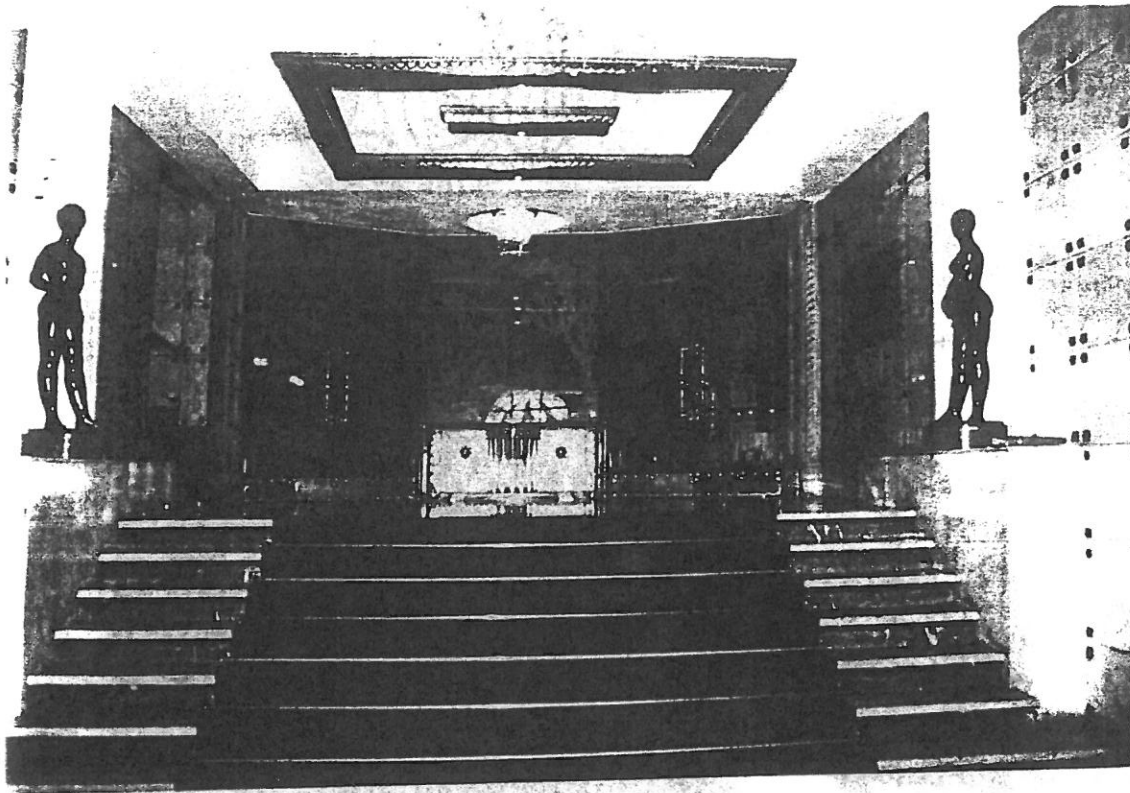


6 ABR. 1993

VISADO a los efectos Reglamentarios

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Castillo, n.º 8 - 3.º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003



ESCALINATA Y PUERTA
DE ACCESO A SALON
GARCIA ESCANEZ

MIGUEL ANGE DE CASTRO

León y Castillo



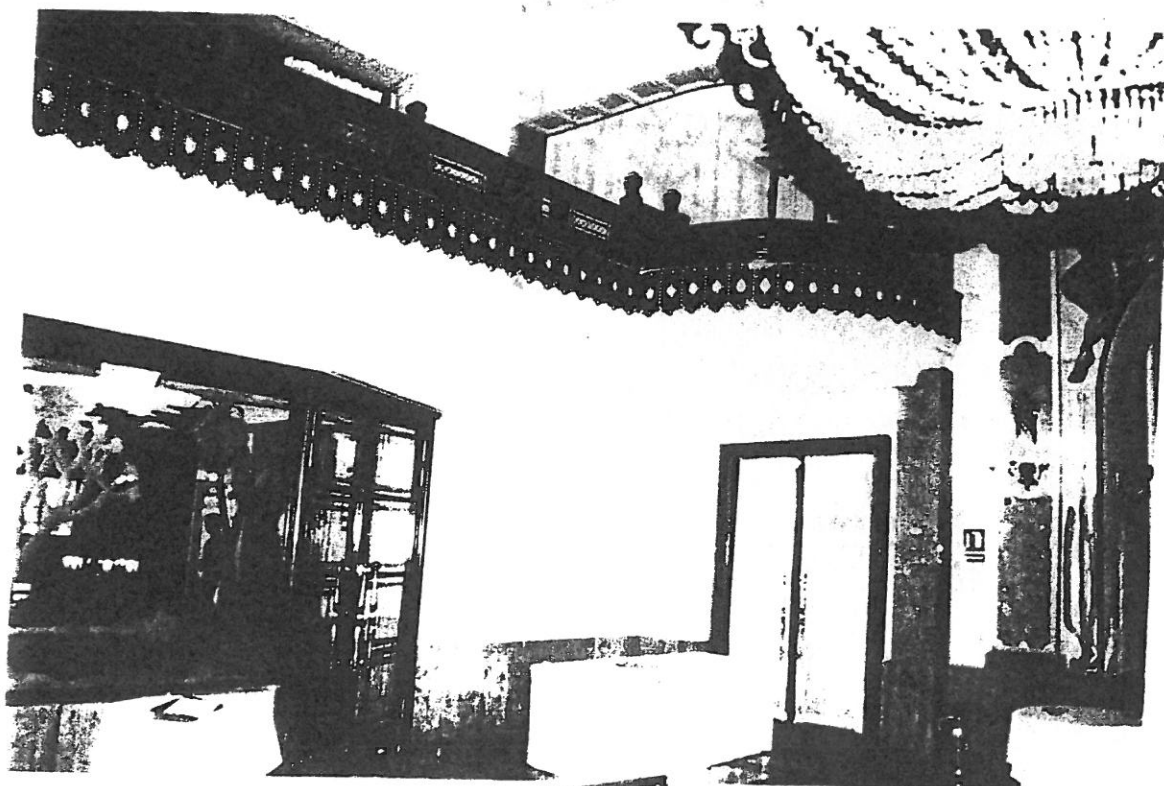
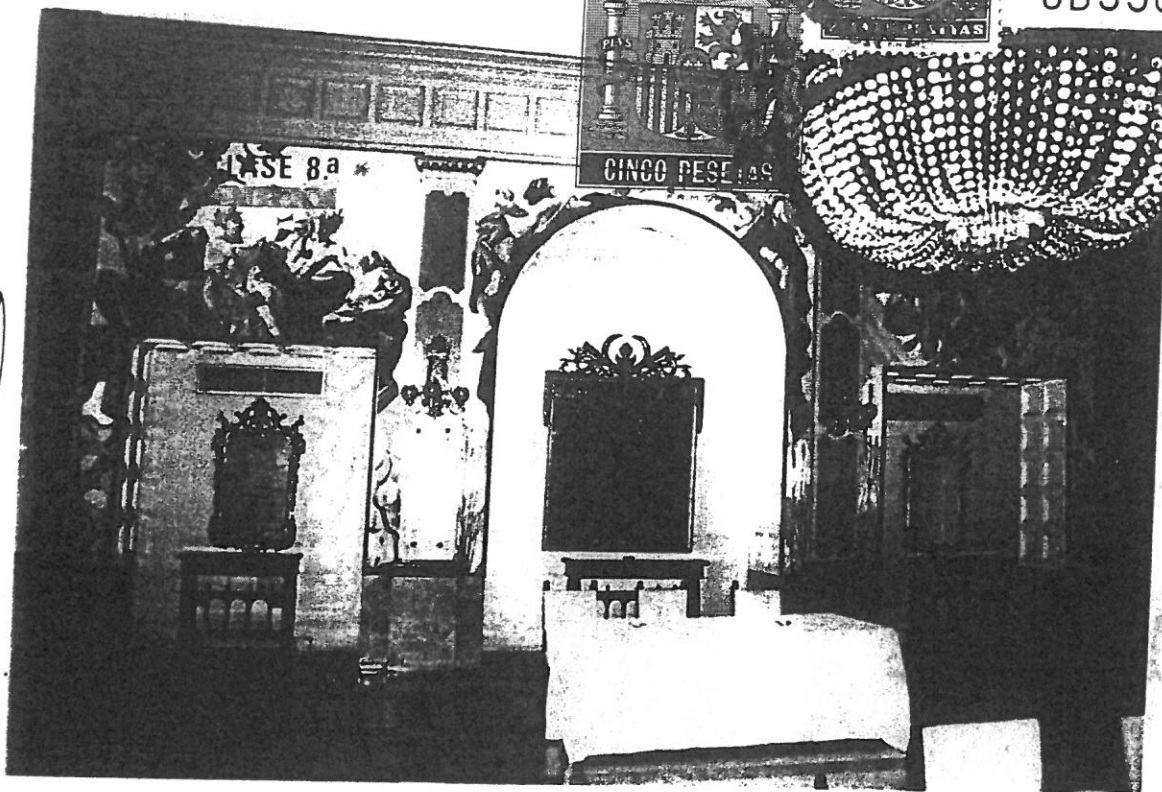
Teléfono: 38 32 76

Arquitecto



de Gran Canaria 35003

OB5503417

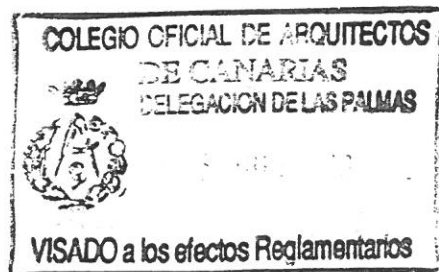
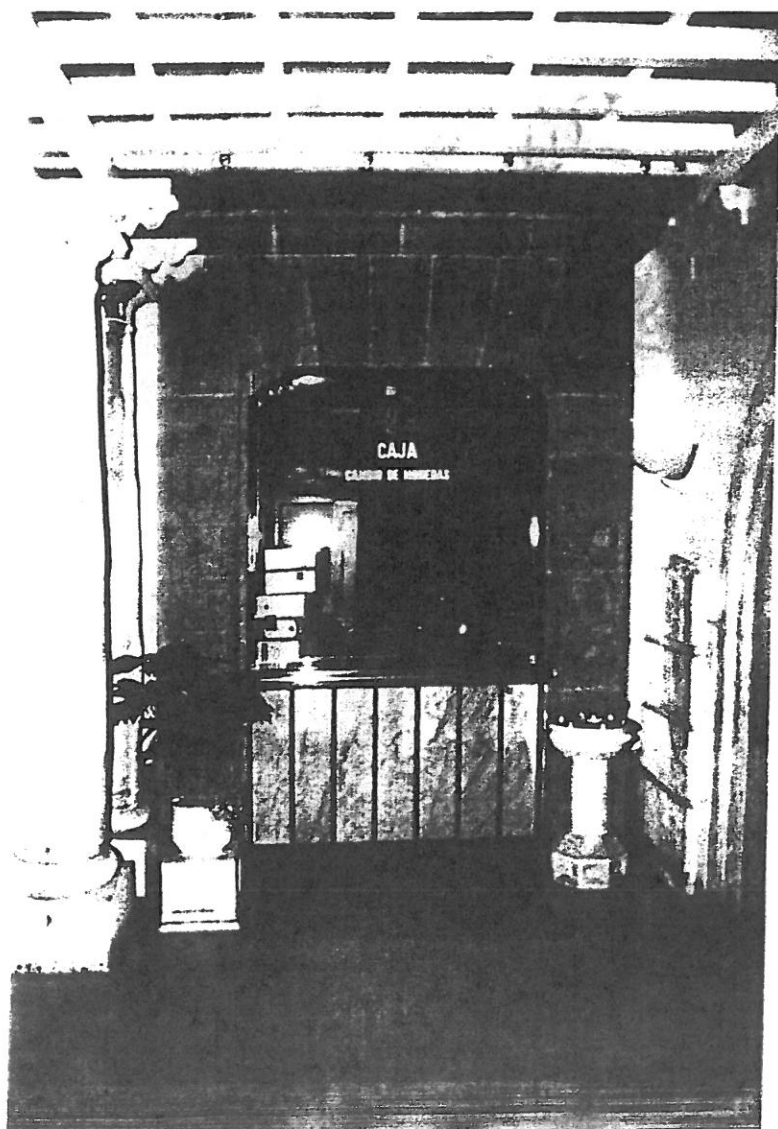


COLECCION OFICIAL DE ARQUITECTOS
CANARIAS
SALA DE LAS PALMAS
4
INSCRITO en los ARCHIVOS REGISTROS

SALON GARCIA ESCAMEZ

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Castillo, n.º 8 - 3.º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003



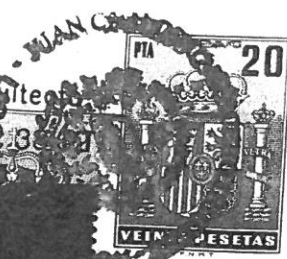
CASINO
VISTA PARCIAL Y CAJA

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Castillo

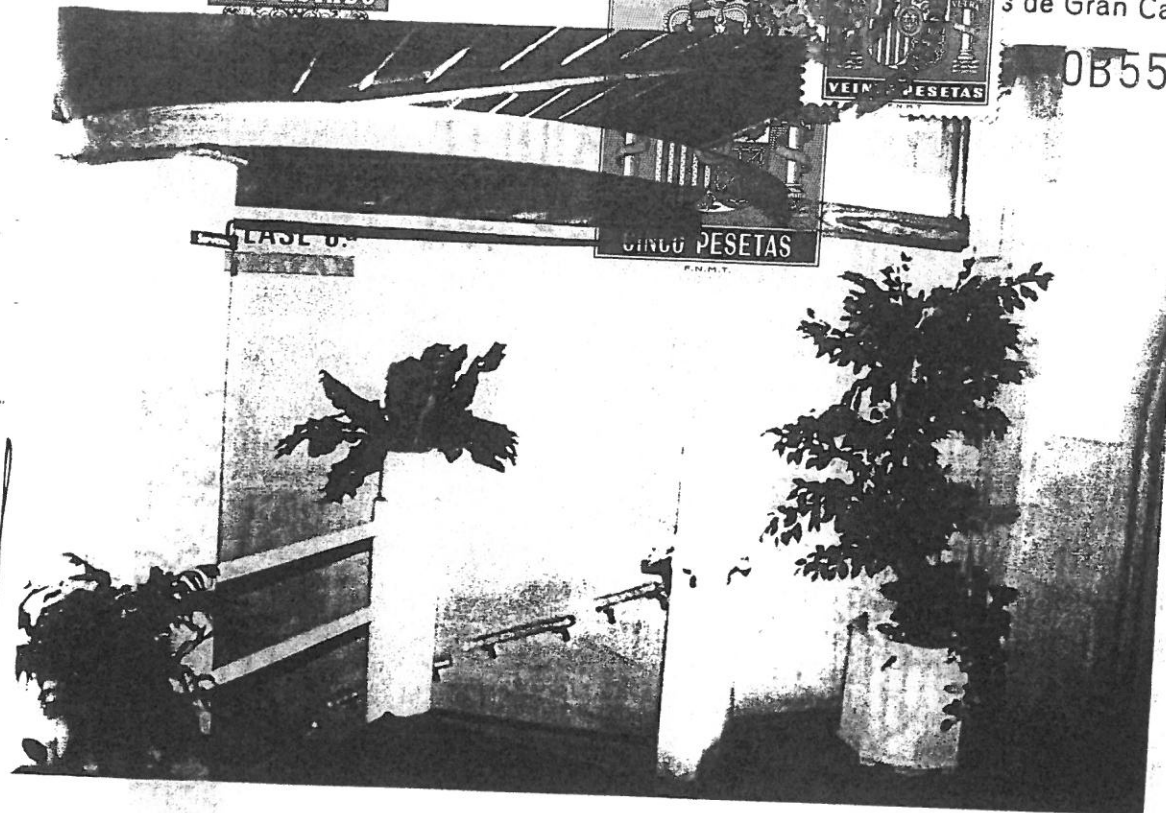
TIERRA DEL ESTADO

Teléfono: 38 32 765 Fax: 38 32 766

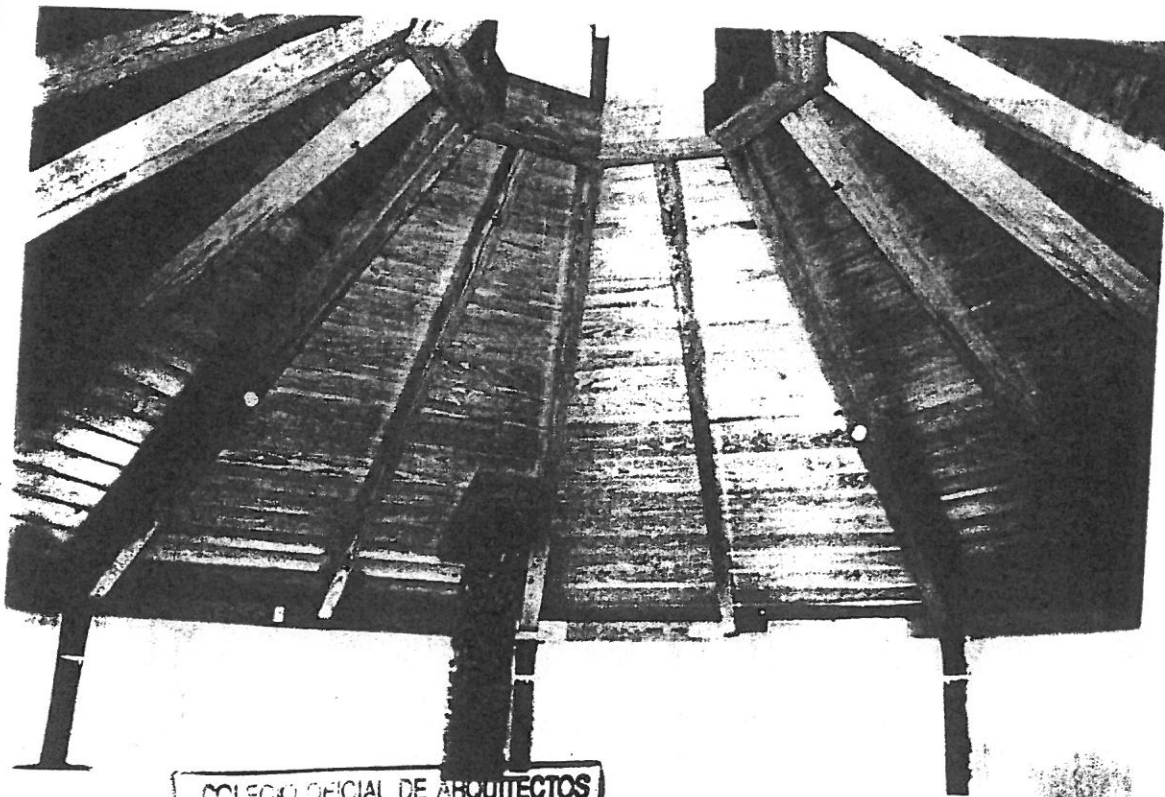


s de Gran Canaria 35003

055503419



BAJADA ASEOS DEL CASINO

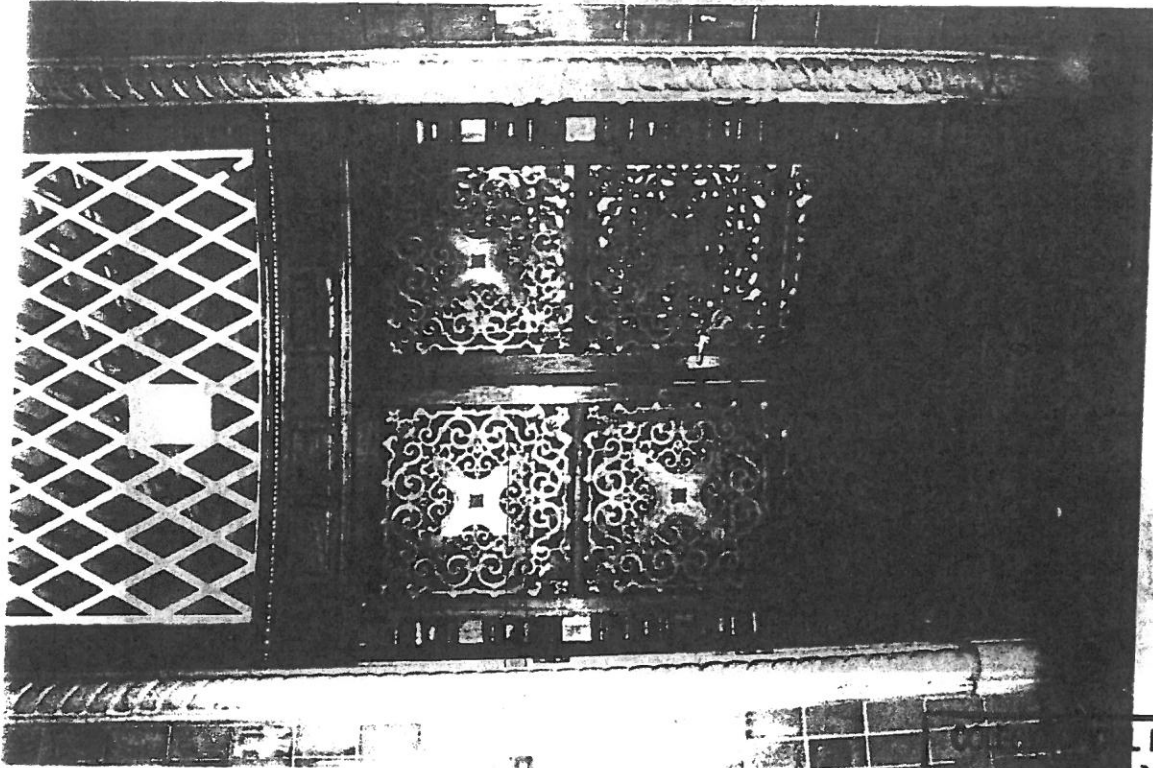


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DELEGACION DE LAS PALMAS
6 ABR. 1933
VISADO a los efectos Reglamentarios

CUBIERTA RESTAURANTE DEL CASINO

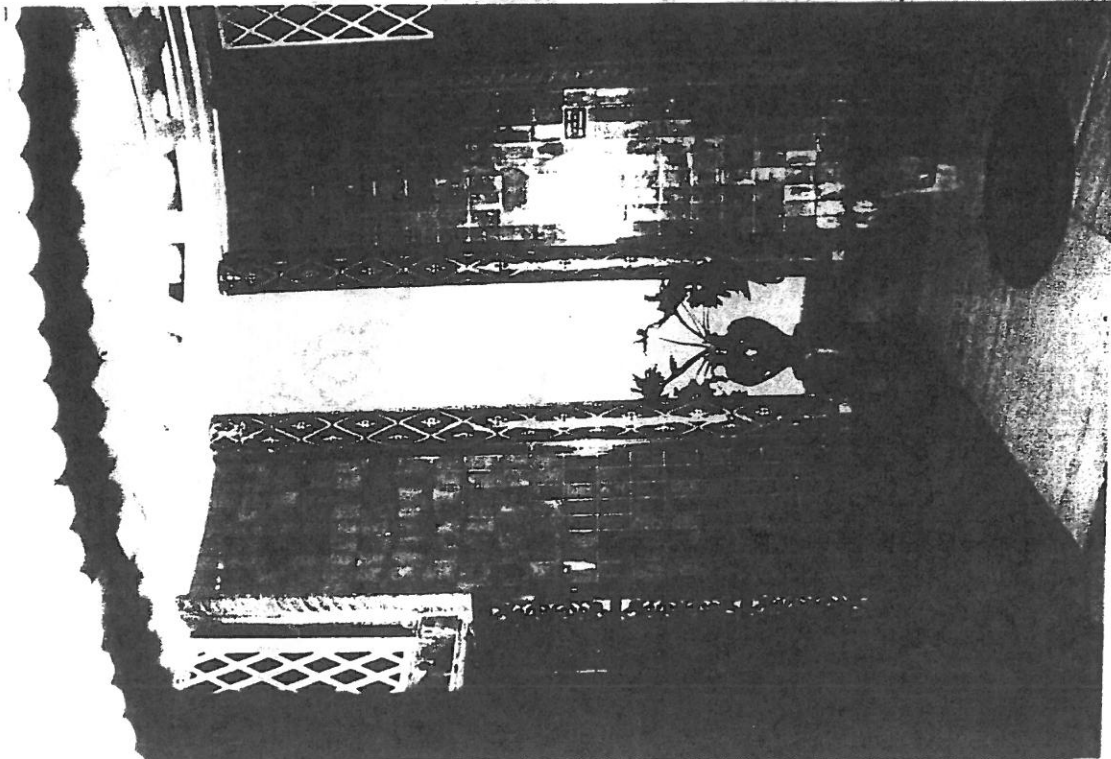
MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Castillo, n.º 8 - 3.º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003



RESTAURACION DE SALON ARENCIBITA

COLEGIO DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 6 ABR. 1993
VISADO a los efectos Reglamentarios



MIGUEL ANGELEZ DE CASTRO - Arquitecto

León y Castillo

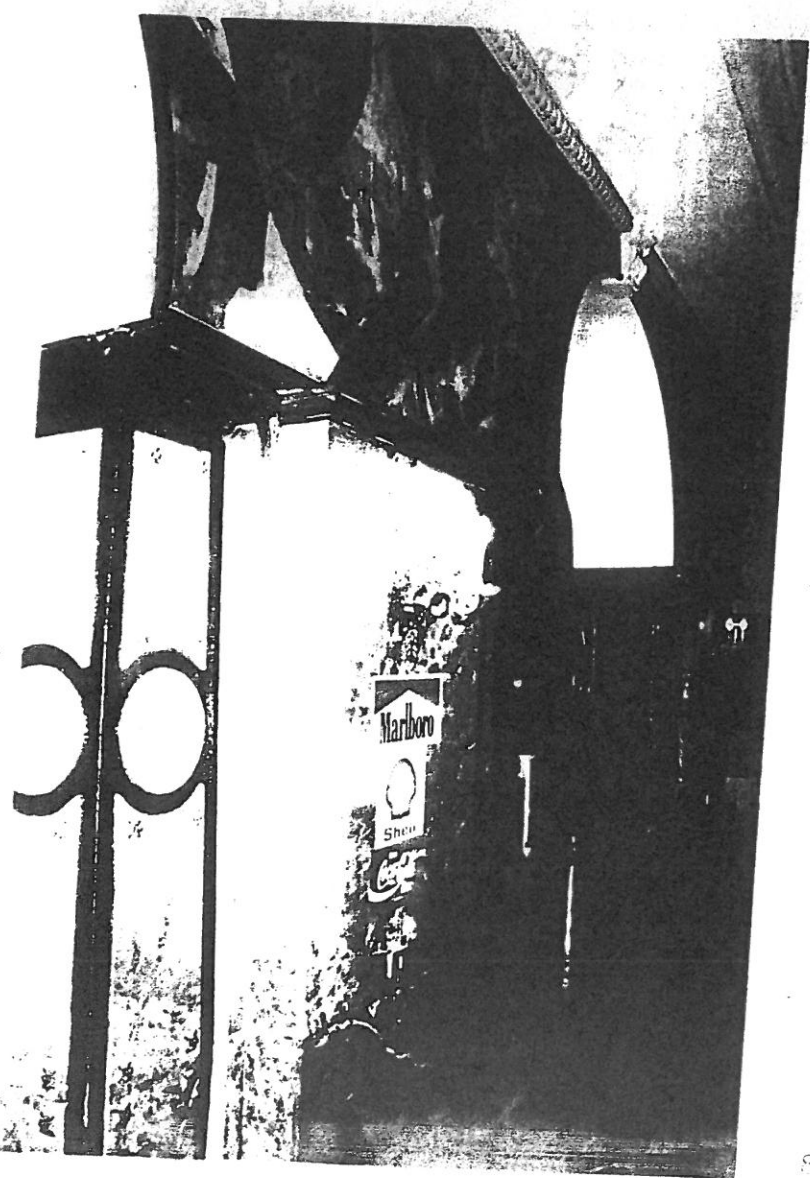
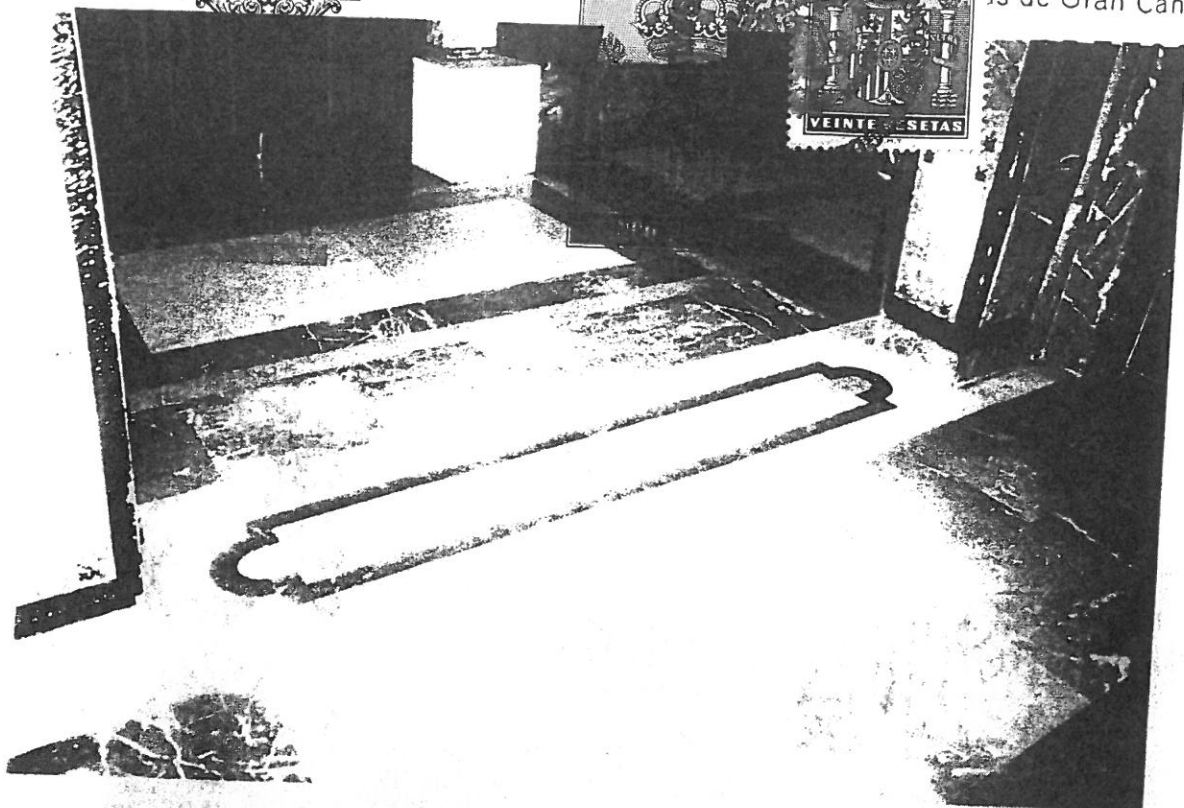


Teléfono: 38 32 75 - Fax: 38 32 75



Las Palmas de Gran Canaria 35003

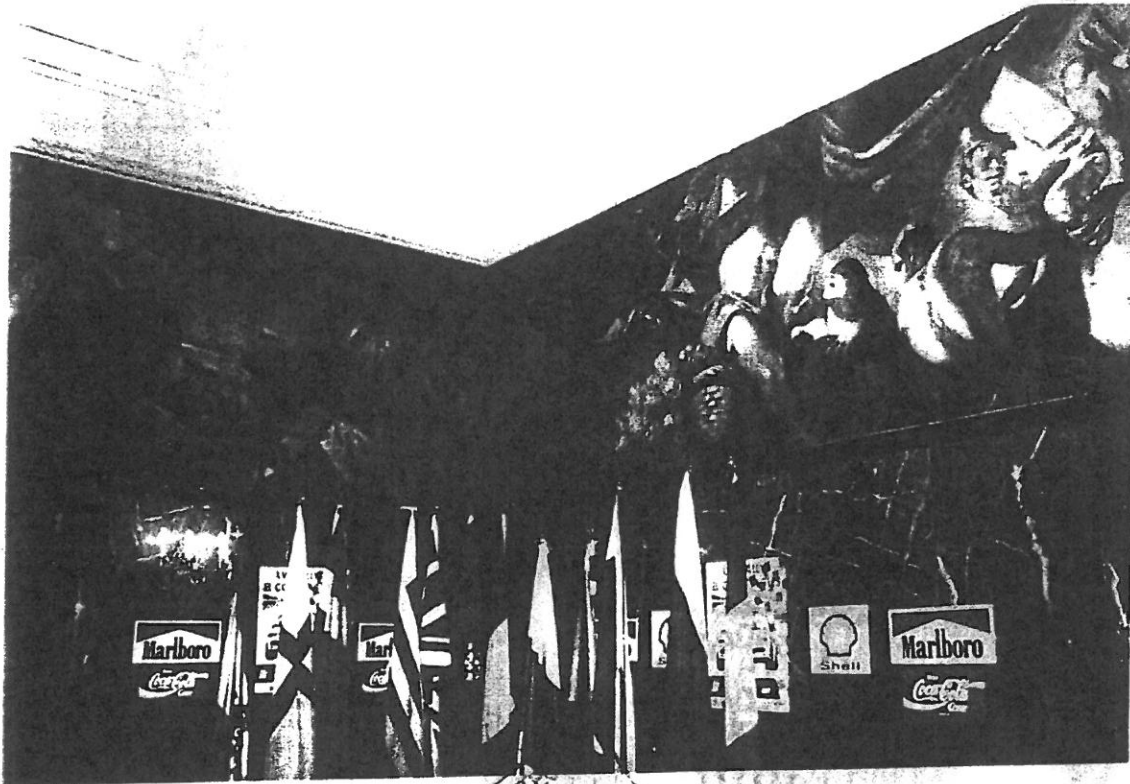
3501



SALON ARENCIBIA

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Castillo, n.º 8 - 3.º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003



MURALES SALON ARENCIBIA

MIGUEL ANGE GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Castillo

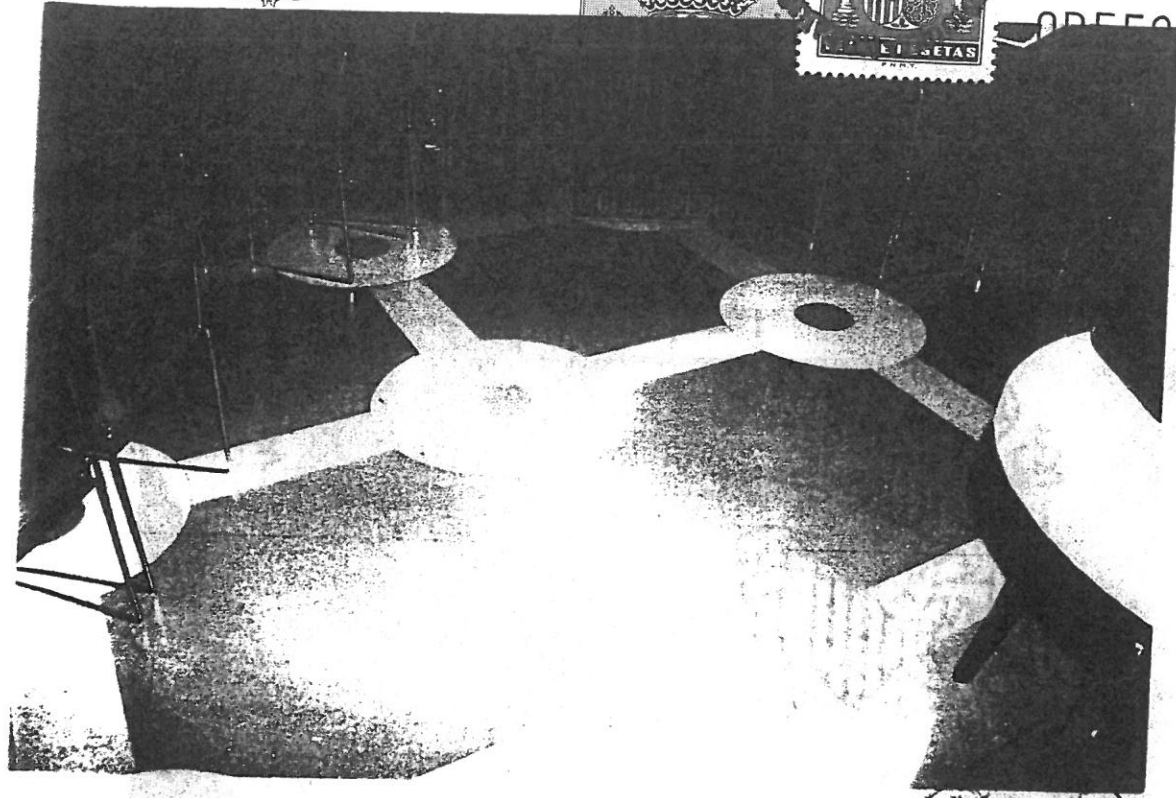


Teléfono: 33 32 765 Fax: 38 2 68



de Gran Canaria 35003

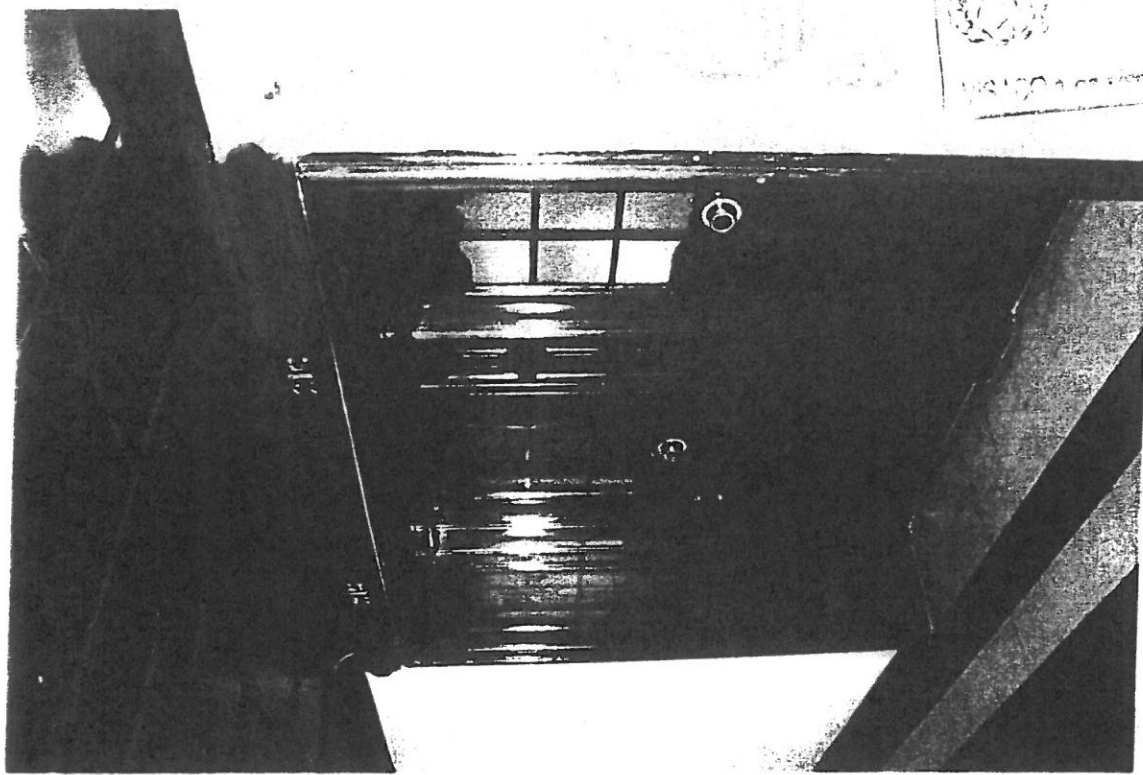
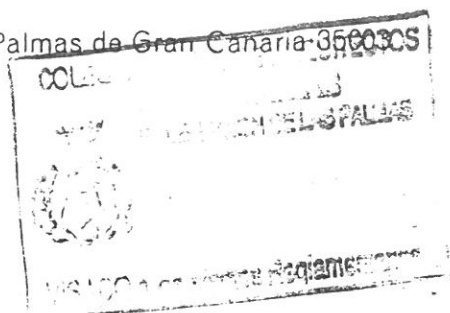
05503502



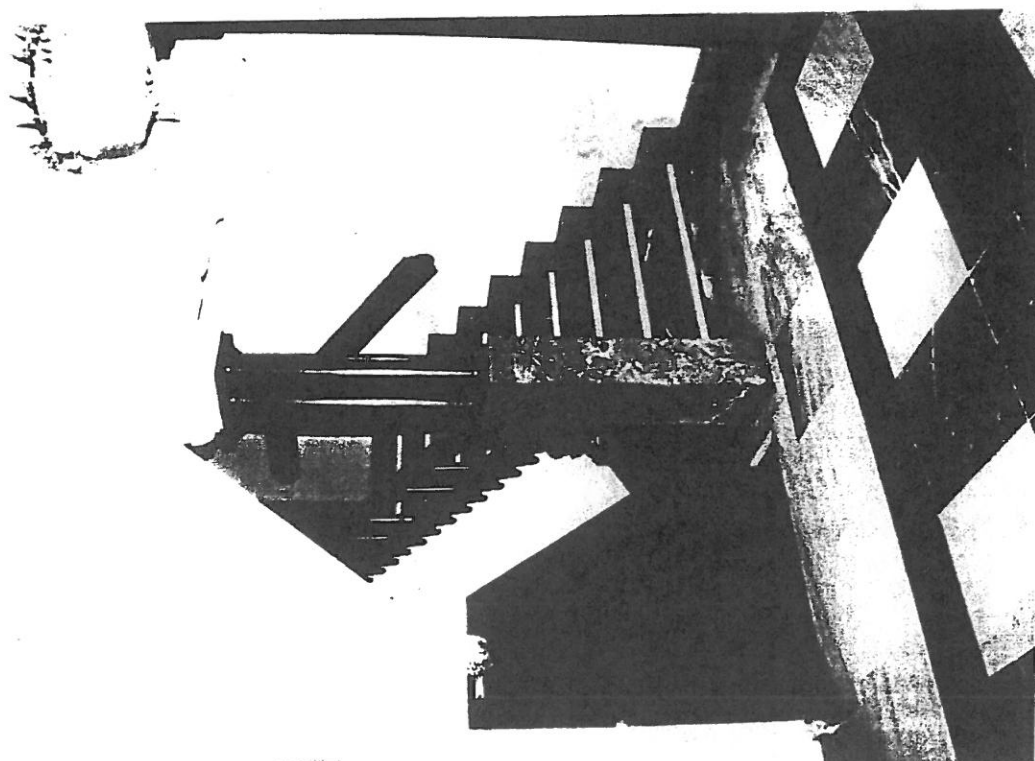
SALON PALMERAS

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Castillo, n.º 8 - 3.º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria-35003CS



VESTIBULO Y PASILLO DE PLANTAS ALTAS



MIGUEL ANGE GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

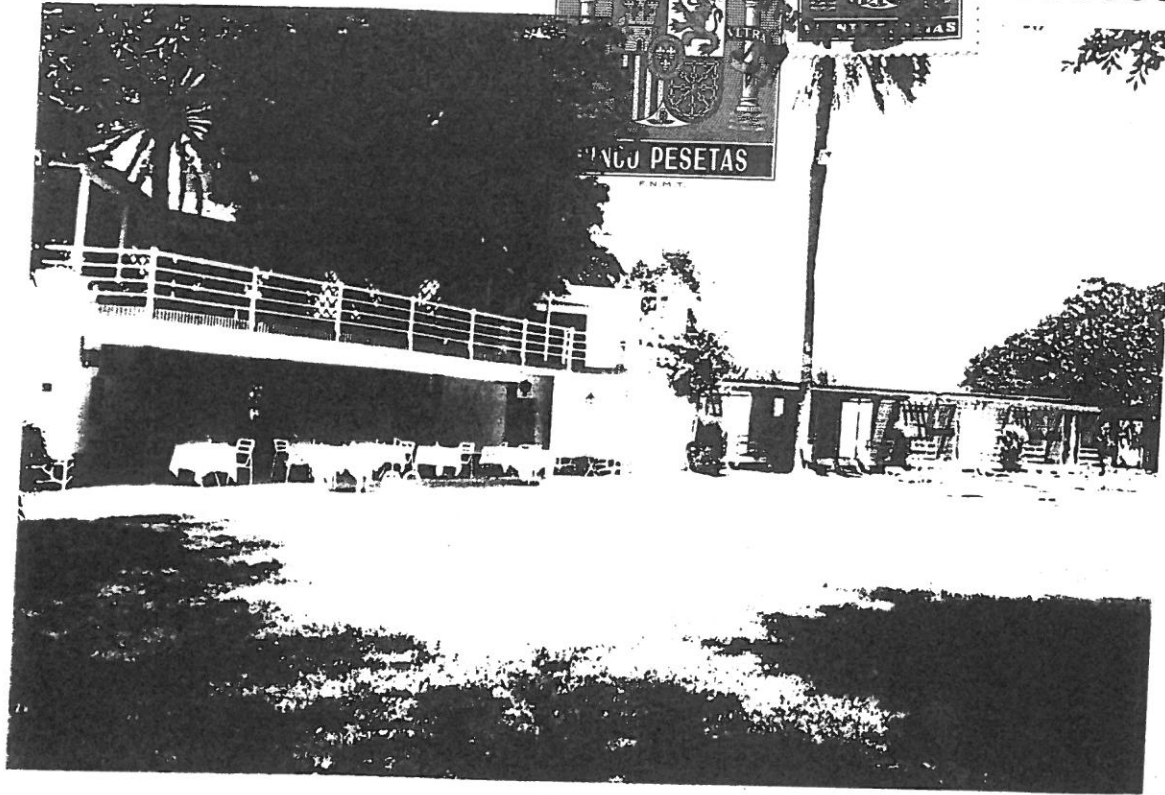
León y Castillo

TIMBRE DEL ESTADO

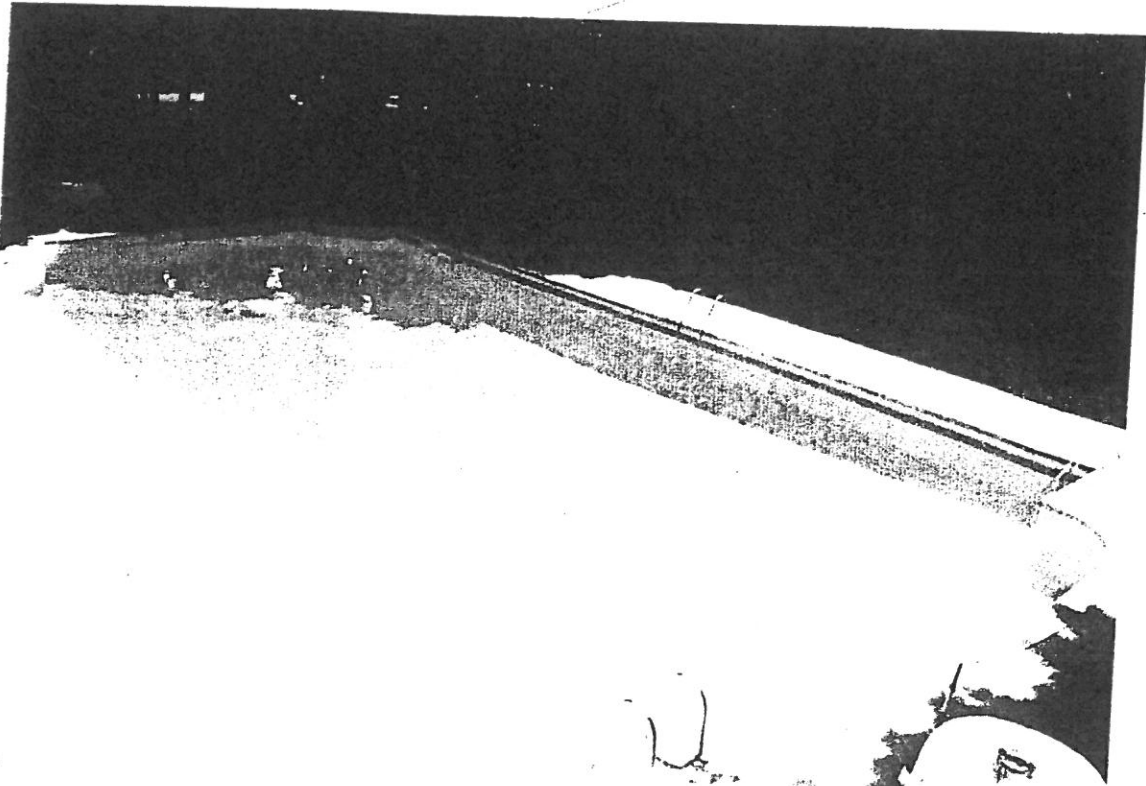
Telefono: 38 32 75 - Fax: 38 32 43

de Gran Canaria 35003

0B5503504



COMUNTO + + + + + VESTUARIO



MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Castillo, n.º 8 - 3.º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003

ANEXO Nº 8



085503505

CLASE BA
SABER

previamente clasificados en la categoría de cinco estrellas, en las mejores condiciones de equipamiento y mantenimiento. En todo caso, se cumplirán las condiciones mínimas:

A) Habitaciones: quince metros cuadrados.

B) Habitaciones de lujo: quince metros cuadrados.

C) Suites: Dormitorios: veinte metros cuadrados. Salón: doce metros cuadrados.

CAPITULO II

CONDICIONES MINIMAS DEL GRUPO 1.A

Artículo 32.- Condiciones de los establecimientos de cinco, cuatro, tres, dos y una estrellas.

1. INSTALACIONES

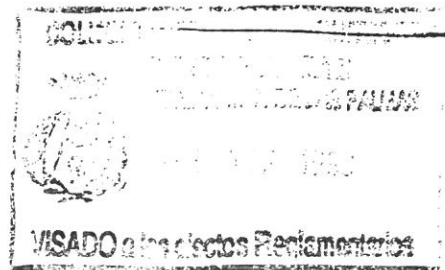
	5E	4E	3E	2E	1E
Climatización	SI*	SI*	SOLO ZONAS NOBLES**	NO	NO
Agua caliente	SI	SI	SI	SI	SI

* Mando independiente en las habitaciones.
 ** Vestíbulos, salones, comedores y bares.

TELEFONOS:	5E	4E	3E	2E	1E
Habitaciones	SI	SI	SI	SI	SI
Baño	SI	NO	NO	NO	NO
Salón de suites general, que funcione permanentemente por medio de centralita	SI*	SI*	SI*	SI	SI

En todas las salas y zonas de uso común de los hoteles de cinco estrellas, existirá teléfono a disposición de los clientes, conectado con la centralita.

* En cabinas insonorizadas.



2. COMUNICACIONES

ESCALERAS:	5E	4E	3E	2E	1E
De clientes	SI	SI	SI	SI**	SI**
De servicio*	SI	SI	SI	NO	NO
De incendios	SI	SI	SI	SI	SI

* Las escaleras de servicio podrán utilizarse como de incendios siempre que reúnan las condiciones exigidas por los organismos competentes.

** Con los mismos condicionantes, las escaleras principales de los establecimientos que no tienen obligación de disponer de la de servicio, podrán ser utilizadas como de incendios.

	5E	4E	3E	2E	1E
ASCENSORES	SI	SI	SI	SI	SI
	BAJA + 1	BAJA + 2	BAJA + 2	BAJA + 3	BAJA + 3
MONTACARGAS	SI	SI	SI	NO	NO
	BAJA + 2	BAJA + 2	BAJA + 3		
ACCESOS Y SALIDAS					
Clientes	SI*	SI**	SI**	SI**	SI**
Servicio	SI	SI	SI	NO	NO
Incendios	SI	SI	SI	SI***	SI***

Los accesos y salidas de servicio podrán utilizarse como de incendios siempre que reúnan las condiciones exigidas por la normativa vigente en la materia.

* Cubierta de marquesina y anchura mínima de 1,50 metros.

** Anchura mínima de 1,50 metros.

*** Estos establecimientos cumplirán con la obligación de tener puerta de incendios, siempre que la principal reúna las condiciones exigidas.

DIMENSIONES DE ESCALERAS:	5E	4E	3E	2E	1E
ANCHURA MINIMA	2.00	2.00	1.50	1.20	1.20
Acceso a planta noble (Cuando se halle a nivel distinto del vestíbulo)	2*	1.70*	1.50*	---	---

* Alfombrada en toda su longitud.

	5E	4E	3E	2E	1E
PASILLOS DE ACCESO A LAS HABITACIONES DE CLIENTES	2.00	1.50	1.50	1.20	1.20

RECEIVED
MAY 10 1981

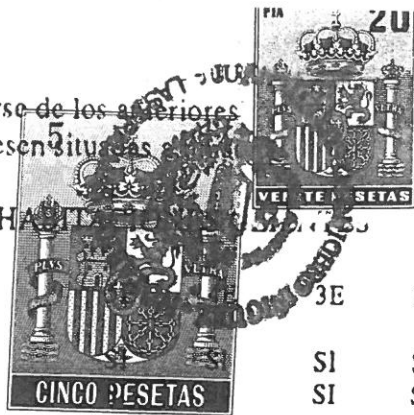
6 APR 1981

ACCO a los efectos manifiestos



Podrá descontarse de los anteriores de por ciento, si las habitaciones estuviesen situadas en...

3. HABITACIONES:



OB5503506

HABITACIONES:	3E	2E	1E
De uso individual*	SI	SI	SI
CLASE Doble	SI	SI	SI
Suites	SI**	SI***	NO
	NO	NO	NO

En habitaciones con mansardas o techos abuhardillados, al menos, el sesenta por ciento de la superficie de la habitación tendrá la altura modular.

* El precio no podrá exceder el 80% fijado para la doble.

** Dispondrá de algunas suites y un cinco por ciento de las habitaciones, al menos, serán suites junior.

*** El tres por ciento de las habitaciones con que cuente deberán ser suites junior.

Todas las unidades alojativas y salones de uso común habrán de disponer de ventilación directa al exterior o patio no cubierto y las primeras, sistemas de oscurecimiento que impida el paso de la luz.

A partir de las 100 habitaciones se exigirán habitaciones para minusválidos según la siguiente escala:

De 100 a 200:	Tres habitaciones.
De 201 a 250:	Cuatro habitaciones.
Con más de 250:	Cinco habitaciones.

SUPERFICIES MINIMAS DE LAS HABITACIONES EN METROS CUADRADOS:

	5E	4E	3E	2E	1E
DOBLES	20	18	16	14	12
INDIVIDUALES	15	12	10	8	6
SUITES					
DORMITORIO	18	17	15	14	11
SALON	12	10	10	8	6

No computable como superficie la de cuartó de baño ni pasillos interiores. En los de dos y una estrellas, la de los armarios.

HABITACIONES CON TERRAZA:

	5E	4E	3E	2E	1E
Ancho	1,3 m	1,3 m	1,3 m	1,3 m	1,3 m
Superficie	5,2 m2	4,5 m2	3,3 m2	3,3 m2	3,3 m2

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DELEGACION DE LAS PALMAS

- 6 ABR. 1993

Reglamento

**SUPERFICIES MÍNIMAS
EN ASEOS Y BAÑOS:**

	5E	4E	3E	2E	1E
- Baño completo (baño con ducha, inodoro y lavabo).	6	5	4	3.5	3.5
- Aseo (ducha, inodoro y lavabo).	NO	NO	NO	3	3
- Ducha-lavabo.	NO	NO	NO	3	1.6

- En cinco estrellas la bañera será de 1,70 m., de largo, con ducha incorporada, lavabo de dos senos en habitaciones dobles o suites e inodoro en pieza separada. Habrán de estar revestidos de mármol de suelo e techo o material acorde con la categoría del establecimiento.

- La bañera, en establecimientos de cuatro y tres estrellas, tendrá un largo de 1,60 m. y 1,40 m., respectivamente, además, el cuarto de baño, de lavabo e inodoro.

- En los de dos y una estrellas la bañera será de 1,20 m., o dispondrá de plato de ducha opcional.

- Las habitaciones de establecimientos clasificados en dos estrellas ofrecerán aseos con ducha, inodoro y lavabo.

- La totalidad de las habitaciones, en hoteles de una estrella, estarán dotadas al menos de lavabo.

- En hoteles de cinco y cuatro estrellas, en los cuartos de baño de las habitaciones, habrá de ponerse a disposición de los clientes: jabón de uso individual, gorro de ducha, balleta para la limpieza del calzado y bolsa para depósito de toallas higiénicas. Los clasificados en tres estrellas, bastará el jabón de uso individual y las bolsas para el depósito de toallas higiénicas.

ARMARIOS DE HABITACIONES*:	5E	4E	3E	2E	1E
Dimensiones	2x0,6	1,6x0,6	1,4x0,6	1x0,6	1x0,6
Luz interior	SI	---	---	---	---
Espejo en puerta	SI	SI**	SI**	SI**	SI**

* Computables como superficies de la habitación, excepto en los de dos y una estrellas.

** El espejo en puertas de armario puede ser sustituido por otro colocado en la habitación.

**MANDOS DE GRADUACION:
INSTALACION RADIO CEN-
TRAL, MUSICA-AMBIENTAL
Y LUCES:**

	5E	4E	3E	2E	1E

Conmutador luces en cabece-



de cama.

En todas las unidades de vivienda se instalarán dos tomas de corriente a disposición del cliente en el dormitorio, sobre el escritorio y otra en el dormitorio, sobre el escritorio, para el cuarto de baño y otra para su voltaje.

085503507

EQUIPOS AUDIOVISUALES:

CLASE 8 Música ambiental
Television, a color, gratuita



	4E	3E	2E	1E
SI	SI	NO	NO	NO
NO	NO	NO	NO	NO

4. ZONAS COMUNES

SUPERFICIE PARA SALON Y COMEDOR, CONJUNTA-MENTE:

	5E	4E	3E	2E	1E
Superficies conjuntas para salón y comedor	2 m2	1,75 m2	1,50 m2	NO	NO
Sólo salón	x plaza	x plaza	x plaza	1 m2	1m2
	NO	NO	NO	x plaza	x plaza

- Las superficies destinadas a la instalación de tiendas, locales comerciales, oficinas y despachos, aunque sean los propios del establecimiento, no serán computadas como destinadas a zonas comunes. Tampoco se admitirá reducción por consecuencia de la apertura de bares o restaurantes distintos a los que sean preceptivos en función de la categoría del establecimiento. Por el contrario, la superficie de las piezas destinadas al bar, cuando éste sea exigido, la sala de lectura y la de televisión, podrán computarse en la superficie del salón, siempre que no se elimine éste en su totalidad.

- En los salones de uso común se reservará un espacio para no fumadores y, asimismo, mesas en el comedor, unos y otras debidamente señalizados.

	5E	4E	3E	2E	1E
BAR	SI	SI	SI	---	---
ZONA AJARDINADA*	SI	SI	SI	---	---
ZONA DEPORTIVA:					
Piscina	SI	SI	SI*	---	---
Cancha de tenis, frontón o "squash"	SI	SI	SI*	---	---



VESTUARIOS Y SERVICIOS HIGIENICOS CON DUCHAS E INODOROS

SI SI SI* --- ---

- * No exigible en hoteles clasificados como "de ciudad".
- ** Capacidad suficiente de acuerdo con el número de plazas.

ALTURA DE TECHOS: 5E 4E 3E 2E 1E

Unidades alojativas y zonas de uso general 2.70 2.70 2.60 2.50 2.50

- La altura de las habitaciones abuhardilladas o con mansarda queda tratada en el apartado correspondiente a habitaciones de clientes.

DEPOSITO DE EQUIPAJES* 5E 4E 3E 2E 1E
SI SI SI SI + de 40 habitac. SI + de 40 habitac.

* Deberán funcionar como consigna en los hoteles de cinco y cuatro estrellas.

GARAJE O APARCAMIENTO* 5E 4E 3E 2E 1E
7% del núm. de plazas hoteleras 5% del núm. de plazas hoteleras 3% del núm. de plazas hoteleras NO NO

* No podrá estar situado a más de 200 m. del establecimiento.

PELUQUERIA 5E 4E 3E 2E 1E
SAUNA O MASAJES SI SI --- --- ---
SI --- --- --- ---

5. ZONAS DE SERVICIOS

ENTRADA DE PERSONAL: 5E 4E 3E 2E 1E
Independiente, para personal, mercancías y provisionamientos. SI SI SI NO NO

COLECCION OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DELEGACION DE LAS PALMAS

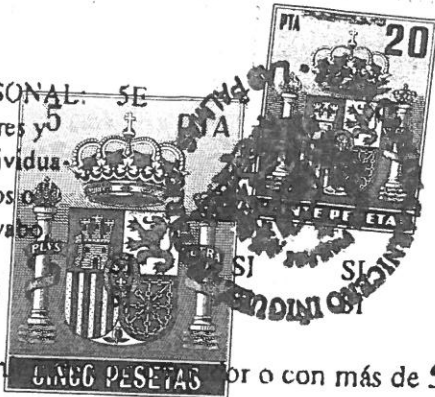


- 6 ABR. 1993



ESTUARIOS PERSONAL: 5E

pendientes hombres y mujeres; taquillas individuales con perchas; bancos; asientos; aseos con lavabo, ducha e inodoro
*Comedor de personal



2E 1E

0B5503508

SI SI
SI SI

CLASE 8ª *Para establecimientos con o con más de 50 trabajadores.

DORMITORIOS PERSONAL: 5E 4E 3E 2E 1E

Si permocitase personal en el establecimiento*

SI SI SI SI SI

*Dormitorio de 4 m2. por persona, con máximo de 5 plazas y separación de sexos, dotado de aseo con lavabo, ducha e inodoro.

OFICIOS: 5E 4E 3E 2E 1E

En cada planta pieza dotada de fregadero, vertedero y armario para artículos de limpieza, lencería limpia y teléfono

SI SI SI SI SI

Comunicado con escalera de servicio y montacargas

SI SI SI NO NO

CONSERVACION DE ALIMENTOS:

5E 4E 3E 2E 1E

En cocina de hoteles: Cámara de despiece, conservación y congelador separados para carnes y pescados.

SI SI SI NO* NO*

Despensa y bodega

SI SI SI NO* NO*

*En caso de que tenga servicio de comedor deberán contar con congelador.

LENCERIA Y LAVADO DE ROPA:

5E 4E 3E 2E 1E

Almacén ropa limpia

SI SI SI SI SI

Lavado y planchado de ropa por servicio propio o contratado

SI SI SI SI SI



AGUA CALIENTE Y FRÍA:	5E	4E	3E	2E	1E
En todas las dependencias del servicio del establecimiento.	SI	SI	SI	SI	SI

6. SERVICIOS A CLIENTES

SERVICIOS DE RECEPCIÓN Y CONSERJERIA:	5E	4E	3E	2E	1E
	*	*	**	***	****

* En planta de acceso de clientes atendidos por personal suficiente que posean conocimientos de dos idiomas además del español. Dependiendo del conserje, portero de exterior, mozo de equipajes y botones.

** Idem dependiente del conserje, mozo de equipajes o botones.

*** Espacio común en el vestíbulo del hotel. Atendida permanentemente por personal experto dependiendo de éste un mozo de equipajes o botones.

SERVICIO DE PISOS:	5E	4E	3E	2E	1E
Mantenimiento y limpieza de las unidades alojativas a cargo, como mínimo, de una gobernanta y de las camareras necesarias en función del número de habitaciones.	SI	SI	SI	SI	SI
SERVICIO DE HABITACIONES:	5E	4E	3E	2E	1E
	SI	SI	SI	SI	SI
	*	**	***	****	****

* Atendido por personal cualificado auxiliado por los camareros y ayudantes necesarios. El citado personal, además del español, deberá tener conocimientos de idiomas, entre ellos el inglés. Habrá un servicio permanente encargado de atender las llamadas de los clientes, así como facilitar en las habitaciones aguas minerales, bebidas e infusiones.

** Servicio de comidas y bebidas atendido por mayordomo o jefe de comedor, auxiliado por los camareros y ayudantes necesarios; este servicio podrá estar atendido por el personal de comedor. El servicio de noche será equivalente al de cinco estrellas.

*** El servicio de comidas y bebidas será prestado por el personal de comedor; durante la noche se mantendrá un servicio de bebidas. Una camarera o un mozo estarán encargados de atender este servicio permanente.

**** Será atendido por el personal de pisos. Durante la noche se mantendrá el mismo servicio que en hoteles de tres estrellas. Una camarera o un mozo estarán encargados de atender este servicio.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS



= 6 ABR. 1983

VISADO a los efectos Reglamentarios



OB5503509

1. CLASE 8ª
INSTALACIONES:

1.1-CLIMATIZACIONCON MANDO INDEPENDIENTE EN HABITACIONES

1.2-AGUA CALIENTESI

1.3-TELEFONOS:

HABITACIONESSI

BAÑOSI

SALON SUITE.....SI

GENERAL POR CENTRALITA...SI (EN CABINAS INSONORIZADAS)

SALAS Y ZONAS NOBLESSI

2.-COMUNICACIONES:

2.1-ESCALERAS:

DE CLIENTES.....SI ANCHO: 2M

DE SERVICIO SI (PODRA UTILIZARSE COMO INCENDIOS)

DE INCENDIOSSI ANCHO: 2M

ACCESO PLANTA NOBLE.....SI ANCHO: 2M ALFOMBRADA

2.2-PASILLOS ACCESO HABITACIONESANCHO: 2M(-15% HABITACION SOLO UN LADO)

2.3-ASCENSORES Y MONTACARGAS:

ASCENSORESBAJA+1

MONTACARGASBAJA+2

2.4-ACCESOS Y SALIDAS

CLIENTESSI ANCHO: 1,50M(CUBIERTA DE MARQUESINA)

SERVICIOSI

INCENDIOSI

ACCESOS MINUSVALIDOS





DIRECCION GENERAL
DE ORDENACION
E INFRAESTRUCTURA TURISTICA
CONSEJERIA
DE TURISMO Y TRANSPORTES
GOBIERNO DE CANARIAS

-HABITACIONES CON TERRAZA

ANCHO: 1,3 M

SUPERFICIE: 5,2 M²

-SUPERFICIES ASEOS Y BAÑOS:

BAÑO COMPLETO

6 M²

ASEO, DUCHA-LAVABO

NO

(BAÑERA 1,70 M, DUCHA INCORPORADA,
DOS SENOS EN DOBLE O SUITES, INODO
SEPARADA. MÁRMOL DE TROCO A SUELO O
(JABON, GORRO, BALLETA CALZADO, B)

-ARMARIOS

2 X 0,60 (LUZ INTERIOR, ESPEJO) CUENTABLE S

-MUSICA AMBIENTAL Y LUCES, RADIO

SI (MANDO EN CABECERA) 2 TOMOS DE CORRIEN

-EQUIPOS AUDIOVISUALES

T.V. COLOR

SI

MUSICA AMBIENTAL

SI

*-MEDIDAS CAMAS

INDIVIDUAL..... 2 X 1 M

DOBLE 2 X 1,5 M

-EQUIPAMIENTO

MESILLAS, LAMPARAS, ALFOMBRAS

SI

SILLON, BUTACA O SILLA

1 X PLANTA

MESILLA O ESCRITORIO CON ILUMINACION.....

SI

PORTAMALETAS

SI

ARMARIO CON BANDEJAS Y PERCHAS

SI

5.-ZONAS DE SERVICIOS:

5.1-ACCESOS

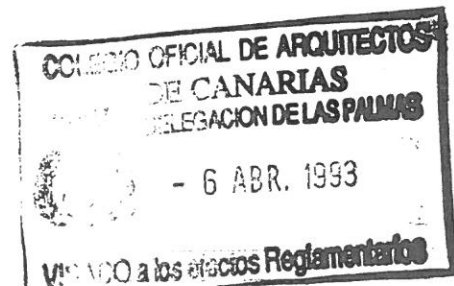
ENTRADA PERSONAL INDEPENDIENTE SI (MERCANCIAS)

5.2-SERVICIOS PERSONAL

-VESTUARIOS INDEPENDIENTES HOMBRES-MUJERES.. SI (TACUILLAS INDIV. CON PERCHAS, BANCOS,
LAVABO, DUCHA, INODORO)

-COMEDOR PERSONAL..... SI (+ DE 50 TRABAJADORES)

-DORMITORIOS(SI PERNOCTAN)..... SI (4 M²/PERSONA, MAX. 5 PLAZAS, ASEO, LAV
INODORO, SEPAR. SEXOS)



MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Castilla 29 2° B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003



OB5503510

CLASE 8ª

ANEXO Nº 9

ANEXO Nº 9

COSTE DE REPOSICION DE LA EDIFICACION

A/9.1.- VALOR "A NUEVO"

Para determinar el valor de reposición partimos del coste medio del metro cuadrado de hoteles de cinco estrellas totalmente acabado y en funcionamiento salvo mobiliario, añadiéndole el coste de la ejecución de los elementos característicos más sobresalientes que posee el Hotel Santa Catalina y que no poseen normalmente los hoteles de cinco estrellas, tales como carpintería, cantería, decoración, murales, etc.

Con esto se consigue el valor "a nuevo", al que logicamente le tendremos que deducir por un lado las instalaciones que siendo obligatorias hoy en día, debería tener un hotel de cinco estrellas, y no tiene el Hotel Santa Catalina, y por otro lado la depreciación por antigüedad del edificio y en especial de sus instalaciones.

	PTS/M2.	TOTAL PTS.
COSTE MEDIO DE HOTEL DE CINCO ESTRELLAS	120.000	2.114.520.000
ELEMENTOS CARACTERISTICO	15.000	264.315.000
VALOR "A NUEVO"	135.000	2.378.835.000

A/9.2.- DOTACIONES OBLIGATORIAS

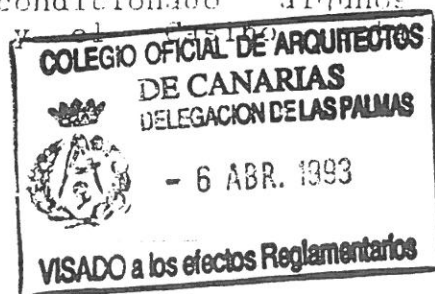
El Hotel carece de una serie de dotaciones e instalaciones que hoy día son obligatorias por sucesivas normativas que han ido incorporándose con posterioridad a la última reforma del Hotel (año 1.983).

De estas normas sólo se consideran las exigencias de elementos o conceptos nuevos que tengan especial repercusión. Las exigencias relativas a cambio de elementos se considerarán como depreciación funcional en el apartado siguiente del presente ANEXO.

Como ejemplos de dotaciones inexistentes citaremos:

a) Según Normativa Hotelera del Gobierno de Canarias:

- Aire acondicionado en todas las zonas. En las habitaciones será con mando independiente. (103 habitaciones sin aire acondicionado algunos salones sí lo tienen, y el Castillo perfectamente dotado).



MIGUEL MARCHA DE CASTRO - Arquitecto

León y Casado 1.º B Teléfono: 38 32 76 75

Palmas de Gran Canaria 35003

OB5503511

- Mármol en cuartos de baño y habitaciones, de piso a techo.

b) Medidas contra incendios exigibles por la norma NBE-CPI-91 y no exceder a NBE-CPI-81 anterior.

Estas dotaciones obligatorias se valoran en: 316.473.160 pts.

A/9.3.- DEPRECIACION

Se considera desde la última reforma importante (11 años) al 3% anual y afecta a todos los elementos del edificio especialmente a las instalaciones excepto a los que figuran en el apartado A/9.2 DOTACIONES OBLIGATORIAS.

Depreciación:

- 11 años al 3% anual acumulado: 28,47%
- Base de la depreciación.

Valor "a nuevo" -Dotaciones obligatorias:
2.378.835.000 - 316.473.160 = 2.062.361.840 pts.

Total depreciación:
28,47% sobre 2.062.361.840 = 587.154.000 pts.
(33.605 pts/m2)

A/9.4.- VALOR DE REPOSICION

VALOR A NUEVO: 2.378.835.000 pts. (135.000 pts/m2)

DEDUCCIONES
DOTACIONES OBLIGATORIAS: 298.852.160 pts. (16.960 pts/m2)

DEPRECIACION: 592.171.326 pts. (33.606 pts/m2)

VALOR DE REPOSICION 1.487.814.514 pts. (84.434 pts/m2)

Se toma como Valor de Reposición del edificio 84.434 pts/m2.



MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto

León y Castillo, n.º 8 - 3.º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003

PLANOS

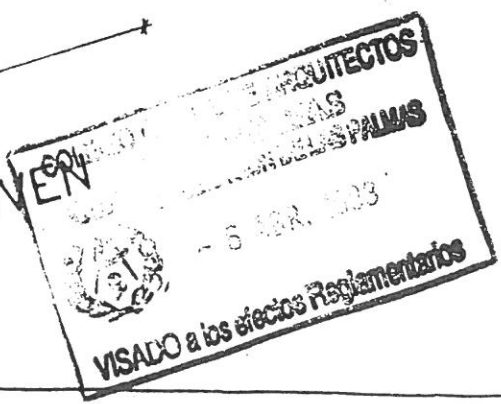
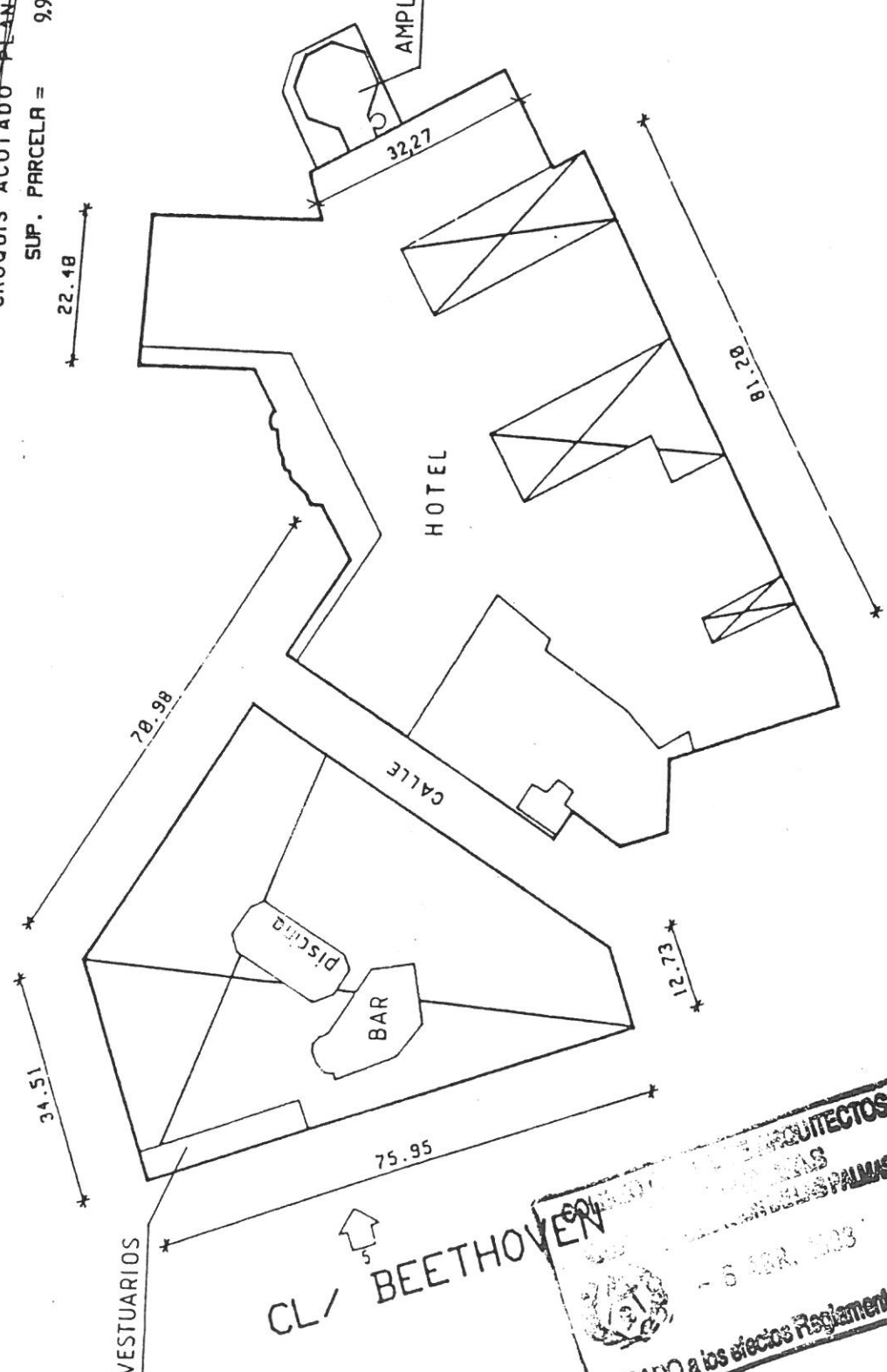


DE LIMITACION DEL SOLAR

OB5503512



CROQUIS ACOTADO PLANTA ESCALA 1:1.000
CLASE 8.a
SUP. PARCELA = 9.936.00 m2.
22.48



REGISTRO MERCANTIL DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS

INSCRITO el precedente documento al folio 132 del Tomo 1080 General, Hoja número G.C.8187 e inscripción 1°; en unión de las siguientes escrituras de aceptación de cargos otorgadas todas en esta ciudad, el 1 de Junio de 1993 ante el Notario Don Francisco Barrios Fernández, número 1311 de protocolo; tres el día 26 de Mayo de 1993, números 655, 646 y 664 de protocolo; otra el 1 de Junio de 1993, número 751 de protocolo; otra el 7 de Junio de 1993, número 825 de protocolo; otra el 28 de Julio de 1993, número 1568 de protocolo; otra el 24 de Agosto de 1993, número 1817 de protocolo; y otra otorgada el 2 de Septiembre de 1993, número 1894 de protocolo, todas ante el Notario don Juan Carlos Carnicero Iñiguez; y de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada en esta ciudad el 4 de Junio de 1993 por el citado Notario Don Juan Carlos Carnicero Iñiguez, número 821 de protocolo.-

Las Palmas de G.C., 10 de Septiembre de 1993.-

EL REGISTRADOR MERCANTIL



Fdo. Francisco de Asís Fernández Rodríguez.-

BASE: Declarada. N° 2-2°-Inciso 2°. D. Ad 3° Ley 8/89.

Números del Arcel. 1, 2, 5, 13 y 21.-

Honorarios Devengados // 216.800 // Ptas.

I.G.I.C. 4 % Ptas.

Retención 15 %

Líquido a pagar (IGIC incluido) // 192.953 // Ptas.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS NUMERO CINCO

Inscrito el precedente docu. en el folio 107 del libro 159 de la
Sección 4ª, finca núm. 14306 e inscripción 1ª Tomo 2083
Las Palmas de Gran Canaria 29 de Noviembre de 1992
EL REGISTRADOR,



[Handwritten signature]

Arrel. 1.273 BASE: DECLAR. FISCAL VPO DA. 3.ª Ley 8/89 Hnos
843.500/1.ª pag. -





CONSEJERIA DE ECONOMIA Y HACIENDA

LAS PALMAS
ADMINISTRACION TRIBUTARIA U OFICINA DE DISTRITO HIPOTECARIO DE

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y A.J.D.

600

25524

CODIGO

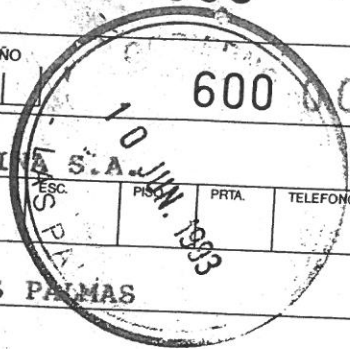
DIA MES AÑO

01 05 93

600 0013927

SUJETO PASIVO
TRANSMITENTE (5)

(1) N.I.F. A 3533313
 (2) APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL HOTEL SANTA CATALINA S.A.
 (4) N.º DE SUJETOS PASIVOS
 VIA PUBLICA
 MUNICIPIO LAS PALMAS CODIGO PROVINCIA LAS PALMAS
 NUMERO 227 ESC. PISO PRTA. TELEFONO
 CODIGO POSTAL
 (6) N.º DE TRANSMITENTES
 N.I.F. LAS PALMAS
 (2) APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL LAS PALMAS
 VIA PUBLICA
 MUNICIPIO LAS PALMAS CODIGO PROVINCIA LAS PALMAS
 NUMERO ESC. PISO PRTA. TELEFONO
 CODIGO POSTAL



DATOS DEL DOCUMENTO E IDENTIFICACION DEL BIEN, OPERACION O ACTO

(7) PUBLICO P PRIVADO B
 (8) EXPRESION ABREVIADA
 (9) CONCEPTO CONSTITUCCION DE SOCIEDAD ANONIMKA
 (10) NOTARIO O FEDATARIO JUAN CARLOS CARNICERO INIGUEZ
 (11) N.º PROTOCOLO 889
 (12) IDENTIFICACION DEL BIEN, OPERACION O ACTO
 (13) MUNICIPIO LAS PALMAS COD. NUM. PROVINCIA LAS PALMAS CODIGO POSTAL

CARTA DE PAGO

(14) AUTOLIQUIDACION

(15) VALOR DECLARADO 2.224.598.500.00
 (16) Exentos E No sujetos N
 (17) FUNDAMENTO DEL BENEFICIO FISCAL O NO SUJECION
 (18) Liquidación complementaria N.º PRIMERA LIQUIDACION FECHA PRESENTACION
 Base Imponible 1 2.224.598.500.00
 Reducción 2 % 3
 Base liquidable 1 - 3 = 4
 Tipo 5 0
 Cuota 6
 Bonificación cuota 7 % 8
 Ingresar 6 - 8 = 9
 Sanción o recargo 10
 Interés de demora 11
 TOTAL A INGRESAR 12 EXENTO

(19) PRESENTADOR DEL DOCUMENTO

N.I.F. 42.721.5313
 (2) APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL ROSALES MEDINA LUIS
 VIA PUBLICA
 MUNICIPIO LAS PALMAS CODIGO PROVINCIA LAS PALMAS
 NUMERO ESC. PISO PRTA. TELEFONO
 CODIGO POSTAL

El sujeto pasivo o presentador del documento declara bajo su responsabilidad que, junto con el documento original, presenta una copia simple que coincide en todos sus términos con los de aquel.

17 de MAYO de 19 93
FIRMA DEL SUJETO PASIVO O PRESENTADOR DEL DOCUMENTO

INGRESO

SELLO

FECHA:

NUMERO:

IMPORTE:



